

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

(a továbbiakban: Szerződés), amely létrejött egyrészről a

Budapesti Közlekedési Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhely: 1980 Budapest, Akácfa utca 15.
 Cégjegyzékszám: 01-10-043037
 Adószáma: 12154481-4-44
 Csoport azonosítószám: 17781372-5-44
 Statisztikai számjele: 12154481-4931-114-01
 mint eladó (a továbbiakban: Eladó),

másrészről a

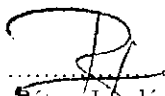
PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhely: 1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
 Cégjegyzékszám: 01-10-041768
 Adószám: 10706996-2-42
 Statisztikai számjel: 10706996-6832-114-01
 mint vevő (a továbbiakban: Vevő)

között (Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: Felek, külön-külön: Fél) az alulírott napon és helyen, az alábbiak szerint.

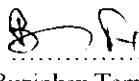
1. Az ingatlan meghatározása

- 1.1. A **Budapest XV. kerület 91158/99/A/73 hrsz-ú**, üzlethelyiség megnevezésű, 51 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) az Eladó kizárólagos 1/1 arányú tulajdonában áll.
 Az Ingatlan természetben az 1157 Budapest, Zsókvár utca 6. szám földszintjén található.
 Az Ingatlanhoz tartozik a klíma és a riasztóberendezés, a mini-konyha beépített hűtőszekrénnel, és a helyiség határoló falát képező pénztárpult-fal a forgótányérral, a kültéri cégérrel, a relaxáló és információs táblával.
- 1.2. Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan 2016. január 19. napján a TAKARNET-rendszeren keresztül megkért tulajdoni lapját megtekintették, azon elintézetlen széljegy nem szerepel.
- 1.3. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant ismeri, annak 2. pont szerinti tulajdoni hányadát a megtekintett állapotban vásárolja meg.

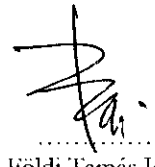


Dátora László
 gazdasági vezérigazgató-
 helyettes

Eladó

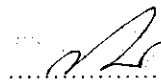


Buzinkay Tamás
 fejlesztési és koordinációs
 igazgató



Földi Tamás János
 vezérigazgató

Vevő

Dr. Neszmélyi Zsolt Tamás
 jogtanácsos

- 1.4. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlannal kapcsolatban nincs tudomása olyan változásról, mely a tulajdoni lapon még nem látható, de a Vevő tulajdonszerzését befolyásolná vagy akadályozná.

2. A Szerződés tárgya

- 2.1. Felek megállapodnak abban, hogy **Eladó eladja**, a **Vevő** pedig a megismert és megtekintett állapotban, a jelen Szerződés 3. pontjában meghatározott vételárért **megvásárolja** az 1.1. pontban meghatározott Ingatlan 1/1 **tulajdoni hányadát**.

3. A vételár

- 3.1. Felek az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának vételárát (a továbbiakban: Vételár) 7.659.000,- Ft, azaz hétmillió-hatszázötvenkilencezer forint összegben határozzák meg.

A Felek rögzítik, hogy a Vételarat a 2015. október 30. napján az Eladó honlapján (www.bkv.hu) megjelent pályázati felhívással induló értékesítési eljárás (a továbbiakban: Pályázati eljárás) alapján állapították meg.

- 3.2. Az Ingatlan értékesítését terhelő ÁFA megfizetésére az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) rendelkezései alapján, a fordított adózás szabályainak megfelelően a Vevő kötelezett.

Az Eladó a Vételárról 1 db számla kiállításáról gondoskodik.


- 3.3. A Felek rögzítik, hogy Eladó az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) a) pontja szerint a beépített és beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítésének adókötelessé tételét választotta.

- 3.4. A Vételár megfizetése

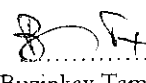
Vevő a Vételarat az Eladó által kiállított számla alapján, a számla kibocsátásától számított 15 (tizenöt) napon belül köteles átutalni Eladó számlán szereplő bankszámlaszámára.

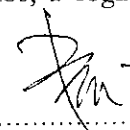
- 3.5. Felek rögzítik, hogy a Pályázati eljárás során megfizetett **345.000,- Ft, azaz háromszáznegyvenötezer** forint ajánlati biztosítékot kifejezett megállapodásuk alapján foglalónak tekintik, ezáltal az a Vételárba foglalóként beszámít, így Vevőnek csak az ezen felül vételárrészt kell átutalni Eladó részére.

Felek tudomásul veszik, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:185. § (2) bekezdése alapján, ha a Szerződést teljesítik, úgy a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a Szerződés teljesítése olyan okból hiúsulna meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. Felek

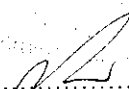

Bátorai László
gazdasági vezérigazgató-
helyettes

Eladó


Buzinkay Tamás
fejlesztési és koordinációs
igazgató


Földi Tamás János
vezérigazgató

Vevő


Dr. Neszmélyi Zsolt Tamás
jogtanácsos



tudomásul veszik, hogy a Ptk. 6:185. § (3) bekezdése alapján a teljesítés megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

- 3.6. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Vevő a teljes Vételár megfizetésével késedelembe esik, úgy a Ptk. 6:155. §-nak megfelelő összegű késedelmi kamatot köteles megfizetni.

4. Elállás

4. Felek megállapodnak abban, hogy 30 napot meghaladó fizetési késedelem esetén Eladó jogosult póthatáridő tűzése és érdekmúlás bizonyítása nélkül Vevőhöz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával jelen Szerződéstől elállni. Ebben az esetben – figyelemmel Felek 3.5. pontban foglalt megállapodására is – Vevő mint a teljesítés megghiúsulásáért felelős fél a foglalót elveszíti.

5. A tulajdonjog átszállása, bejegyzési engedély

- 5.1. Az Eladó a **Vételár bankszámláján történt jóváírását követően külön nyilatkozatban** feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását (a továbbiakban: Nyilatkozat) adja ahhoz, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály XIV. Kerületi Hivatala (a továbbiakban: Földhivatal) az **Ingtalan 1/1 tulajdoni hányada** tekintetében a Vevő **tulajdonjogát** az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén **bejegyezzék**.


Eladó a teljes Vételár számlájára történő beérkezését követő 8 munkanapon belül köteles a Nyilatkozatot kiadni Vevőnek, hogy az Ingatlan tulajdonjoga Vevő javára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba 1/1 arányban bejegyzésre kerüljön. **A tulajdonjog bejegyzésére kizárólag az Eladó által kiadott Nyilatkozat alapján kerülhet sor.**

Vevő kijelenti, hogy a Nyilatkozat kézhezvételét megelőzően a tulajdonjog bejegyzése érdekében nem indít ingatlan-nyilvántartási eljárást.

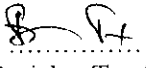
- 5.2. Vevő köteles jelen Szerződést a keltétől számított 30 napon belül az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

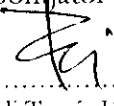
6. Birtokbaadás

- 6.1. Vevő az Ingatlant a jelen Szerződés aláírásakor megismert és megtekintett állapotban veszi meg.
- 6.2. Az Ingatlan birtokbaadására átadás-átvételi eljárás keretében a Nyilatkozat kiadását követő 8 napon belül kerül, Felek által közösen egyeztetett időpontban kerül sor.
- 6.3. Eladó köteles az Ingatlant ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Vevő birtokába bocsátani. A birtokbaadás időpontjától kezdődően a Vevő

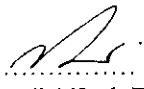

Batorai László
gazdasági vezérigazgató-
helyettes

Eladó


Buzinkay Tamás
fejlesztési és koordinációs
igazgató


Földi Tamás János
vezérigazgató

Vevő


Dr. Neszmélyi Zsolt Tamás
jogtanácsos

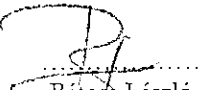


szedi az Ingatlan hasznait és viseli a terheit, és ezen időpontban száll át a kárveszély is Vevőre.

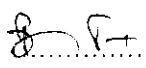
- 6.4. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a Vevő birtokba lépését harmadik személy használati jogosultsága, illetve egyéb hasonló körülmény nem akadályozza vagy korlátozza. Ennek megfelelően az Ingatlan nem szolgál természetes személy lakó- vagy tartózkodási helyéül, valamint jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet székhelyéül, telephelyéül (fióktelepéül).
- 6.5. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadásról, valamint a birtokbaadásakor az elektromos energia mérőóra állásáról annak azonosító számát is tartalmazó, aláírásukkal ellátott jegyzőkönyvet vesznek fel, illetve Eladó bemutatja Vevőnek a közművek igazolásait (elszámolásait), melyből megállapítható, hogy az Ingatlan tartozás nem terheli.
- 6.6. Vevő köteles a birtokba lépést követő 5 napon belül a közüzemi szolgáltatóknál a tulajdonosváltást átvezettetni. Ennek elmaradásából, késedelmességéből eredő valamennyi kötelezettség a Vevőt terheli. Eladó köteles minden olyan jognyilatkozatot megadni, amely feltétlen szükséges ahhoz, hogy a Vevő e kötelezettségének eleget tudjon tenni. Az Ingatlan társasházi albetét, a közös képviselő elérhetőségéről Eladó tájékoztatta Vevőt.

7. Egyéb szavatossági nyilatkozatok

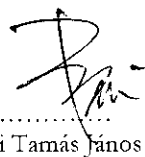
- 7.1. Felek ezennel kijelentik és szavatolják, hogy a jelen Szerződés aláírásakor:
- a magyar jog előírásai szerint alapított és működő gazdasági társaságok
 - képviselik a jelen Szerződés megkötéséhez szükséges hatáskörrel és felhatalmazással rendelkeznek;
 - nem állnak csőd-, végrehajtási-, felszámolási-, végelszámolási vagy egyéb, megszüntetésre irányuló eljárás alatt;
 - a jelen Szerződés megkötése és rendelkezéseinek teljesítése nem sérti a Felek létesítő okiratát és megállapodásaikban vagy a Feleket jogilag kötő okiratokban foglalt rendelkezéseket, továbbá, jogszabályban, bírósági határozatban foglalt rendelkezéseket és mindezek alkalmazására hozott határozatokat.
- 7.2. Az Eladó ezennel kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan **per-, teher- és igénymentes**. Ennek megfelelően az ingatlan-nyilvántartás tartalmán kívül sincs harmadik személynek az Ingattal kapcsolatban olyan joga, illetve igénye, mely az ingatlan Vevő általi zavartalan birtoklását és használatát korlátozná illetve kizárná.
- 7.3. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan közmű-, és környezeti állapotát, jogi helyzetét, a jelen Szerződés aláírása előtt kellő körültekintéssel megismerte és ennek alapján kerül sor a jelen Szerződés megkötésére. Az Ingatlanon tervezett tevékenységét az illetékes hatóságokkal egyeztetette. Mindezekkel kapcsolatban az Eladóval szemben a későbbiek során semminemű igényt nem támaszt.


Bátorfi László
gazdasági vezérigazgató-
helyettes

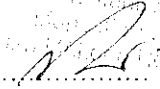
Eladó


Buzinkay Tamás
fejlesztési és koordinációs
igazgató

Eladó


Földi Tamás János
vezérigazgató

Vevő


Dr. Neszmélyi Zsolt Tamás
jogtanácsos



8. Hatályba lépés és egyéb rendelkezések

- 8.1. A jelen Szerződés annak mindkét Fél általi aláírásának napján lép hatályba.
- 8.2. A jelen Szerződés kizárólag írásban, közös megegyezéssel módosítható, a szóban kötött megállapodás érvénytelen.
- 8.3. Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés elkészítését és ellenjegyzését Eladó jogtanácsosa, Dr. Neszmélyi Zsolt Tamás végzi (igazolványszám: 15440, nyilvántartó bíróság: Fővárosi Törvényszék, székhely: 1980 Budapest, Akácfa utca 15.), ehhez Vevő kifejezetten hozzájárul. Felek rögzítik, hogy a Szerződéssel kapcsolatos földhivatali eljárás Vevő feladata, míg Eladó ahhoz minden tőle elvárható segítséget megad.

Jelen Szerződés aláírásával Vevő visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy amennyiben Eladó a jelen Szerződéstől eláll, akkor Eladó egyoldalú nyilatkozatával jogosult kérni a földhivataltól a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos eljárás megszüntetését.

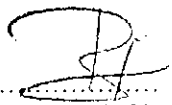
- 8.4. A visszterhes vagyonaátruházási illeték és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos eljárás igazgatási szolgáltatási díja, továbbá az Ingatlan átvételével kapcsolatos valamennyi költség Vevőt terheli.
- 8.5. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.
- 8.6. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés által megkívánt minden írásbeli értesítést a Felek mindenkorai székhelyének címére kell megküldeni. Az erre a címre ajánlott, tértivevényes küldeményként postára adott értesítést, a kézbesítés megkísérlése napján akkor is kézbesítettnek kell tekinteni, ha a tértivevény szerint a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett ismeretlen, ismeretlen helyre költözött, az iratot nem vette át, vagy az átvételt megtagadta.

A Felek rögzítik, hogy a Felek kölcsönös együttműködésével összefüggő bármely lényeges információról haladéktalanul és szükség esetén írásban (faxon, illetve e-mailben), visszaigazolható módon (postai úton történő kézbesítés esetében feladóvevénnyel és tértivevénnyel; személyes kézbesítés esetén átvételi elismervénnyel, amely legalább az átvevő személy olvasható aláírását és az átvétel keltét tartalmazza) kötelesek a másik Felet értesíteni.

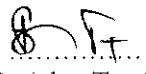
Kapcsolattartók:

Eladó részéről a kapcsolattartásra kijelölt személy:

név: BKV Zrt. Ingatlanhasznosítási Csoport
 cím: 1072 Budapest, Akácfa u. 15. III. 311.
 tel.: +36-1-461-6500/11-503, 11-452, 11-462
 fax.: +36-1-461-6400/11-143
 e-mail: ingatlantitkarsag@bkv.hu


 Bátor László
 gazdasági vezérigazgató-
 helyettes

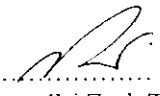
Eladó


 Buzinkay Tamás
 fejlesztési és koordinációs
 igazgató


 Földi Tamás János
 vezérigazgató

Vevő




 Dr. Neszmélyi Zsolt Tamás
 jogtanácsos

Vevő részéről kapcsolattartásra kijelölt személy:


Név: Földi Tamás János
 Telefon: +36-1-414-7100, fax: +36-1-414-7104
 E-mail: foldi.tamas@palotah.hu

- 8.7. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés alapján felmerülő vitákat elsődlegesen egyeztetés útján kísérik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a Felek a polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény hatásköri és illetékességi szabályai szerint járnak el.
- 8.8. A jelen Szerződés 7 példányban készült – melyből Eladót 3 példány, Vevőt 4 példány illeti – 6 számozott oldalból és 8 pontból, valamint az alábbi mellékletből áll:
 – 1. sz. melléklet: energetikai tanúsítvány.
- 8.9. Felek kijelentik és jelen Szerződés aláírásával igazolják, hogy a foglaló és a Vételár előleg jogi természetére, valamint az adó- és illetékjogszabályokra vonatkozó jogtanácsosi kioktatást megértették és tudomásul vették.

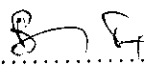
A jelen Szerződést a Felek mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2016. január „24.” napja

Budapest, 2016. január „24.” napja



Batora László
 gazdasági vezérigazgató-
 helyettes



Buzinkay Tamás
 fejlesztési és
 koordinációs igazgató



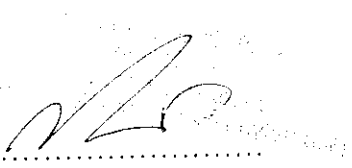
Földi Tamás János
 vezérigazgató



**Budapesti Közlekedési
 Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
 Eladó

**PALOTA-HOLDING Ingatlan- és
 Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő
 Részvénytársaság**
 Vevő

A Szerződést Budapesten, 2016. január „24.” napján készítettem és ellenjegyzem:



 Dr. Neszmélyi Zsolt Tamás
 BKV Zrt. jogtanácsosa
 igazolványszám: 15440
 nyilvántartó bíróság: Fővárosi Törvényszék
 székhely: 1980 Budapest, Akácfa utca 15.