

## INGATLAN ADÁSVÉTELLEL VEGYES CSERESZERZŐDÉS,

amely létrejött

egyrésztől: **Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. Kerületi Önkormányzat** (székhely: 1051 Budapest, Erzsébet tér 4.; statisztikai azonosító: 751132101., adószám: 15505006-2-41., törzsszám: 15505006., képviseli Rogán Antal polgármester) mint eladó - a továbbiakban „**Önkormányzat**” vagy „**Eladó**”,

másrésztől: **BP Property Delta Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1124 Budapest, Csörsz u. 43., cégjegyzékszám: 01-09-922466., statisztikai jelzőszám: 14840634-7022-113-01., adószám: 14840634-2-43., képviseli Wrábel Zoltán Zsolt ügyvezető) mint vevő – a továbbiakban: „**Projektcég**” vagy „**Vevő**”

a továbbiakban együttesen a „**Felek**” között az alulírott helyen és időben, az itt részletezésre kerülő feltételek mellett.

### (1) ELŐZMÉNYEK

- 1.1. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint jelenleg az Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll, a Budapest 1. számú Körzeti Földhivatalnál a 24066 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett lakóház, udvar” terület megnevezésű, 1728 m<sup>2</sup> területű természetben a Budapest V. kerület, Bástyá u. 1-11. szám alatt elhelyezkedő ingatlan (a továbbiakban együttesen: **Ingatlan**).

Az Önkormányzat kijelenti, hogy az Ingatlant kizárólag az alábbi - tulajdoni lapon feljegyzett, illetve fel nem jegyzett – korlátozások, terhek, illetve igények terhelik:

A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan régészeti védettség alatt áll, melyre vonatkozó előírásokat a Felek ismerik.

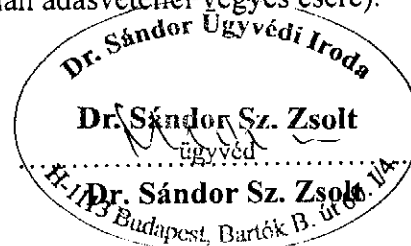
Egyebekben az Önkormányzat szavatosságot vállal az átruházott Ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért.

- 1.2. A Projektcég kijelenti, hogy a jelen Szerződés 1.1. pontjában részletezetteket elfogadólag tudomásul veszi, és jelen Szerződést ezek ismertetében köti meg.
- 1.3. Az Önkormányzat – a 354/2009. (VI.25.) számú testületi határozat alapján – nyilvános, nemzetközi, többfordulós pályázati eljárást („**Pályázati Eljárás**”) folytatott le az Ingatlan tulajdonjogának értékesítése céljából.
- 1.4. A Vevő a Pályázati Eljárás során ajánlatot („**Ajánlat**”) nyújtott be az Ingatlan megvételére, azzal hogy az Ingatlan megvétele mellett ajánlata szerint az Önkormányzat a nyertes pályázó gazdasági társaságban az Ingatlan tulajdonjogának átszállásával egyidejűleg részesedést szerezzen (ingatlan adásvétellel-vegyes csere).

.....  
**Belváros-Lipótváros**  
**Budapest Főváros V.**  
**Kerületi Önkormányzat**  
**Eladó**

.....  
**BP Property Delta Kft.**

**Vevő**



**Ellenjegyző ügyvéd**

- 1.5. Az Önkormányzat Képviselő-testülete a pályázat nyerteseként a 411/2009. (IX.10.) B.-L.Ö. h. számú testületi határozatával a Projektcéget határozta meg, így a Projektcég a jelen Szerződés megkötésére jogosulttá vált. Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat ezen határozata a jelen szerződés 1. számú melléklete.
- 1.6. A Projektcég kizárólagos tulajdonát képezi a Projektcég jegyzett tőkéjének 20 %-át megtestesítő, 210.000,-Ft, azaz kettőszáztízezer forint névértékű saját üzletrészének kizárólagos tulajdonjoga („Üzletrész”).
- 1.7. Az Önkormányzat tájékoztatást ad arról, hogy Budapest Főváros V. Kerületi Önkormányzat Jogi és Ügyrendi Bizottsága a 166/2009. (10.15.) JÜB határozatával, valamint Tulajdonosi és Elidegenítési Bizottsága az 537/2009. (10.15.) TEB határozatával döntött arról, hogy a jelen Szerződésben meghatározott feltételeket jóváhagyja és felhatalmazta az Önkormányzatot képviselő polgármestert a jelen Szerződés megkötésére, és az alapján adásvétellel vegyes csere jogcímén az Ingatlan kizárólagos tulajdonjogának a Projektcégre történő átruházására, valamint a Projektcég jegyzett tőkéjének 20%-át megtestesítő Üzletrész tulajdonjogának Önkormányzat általi megszerzésére.

Felek rögzítik, hogy a fenti határozatok a jelen szerződés 2. és 3. számú melléklete.

Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés képezi az Ingatlan adásvételére vonatkozó Felek között létrejött teljes megállapodást.

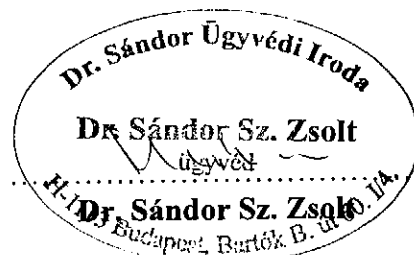
## (2) A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 2.1. Összhangban a Pályázati Eljárás feltételrendszerével, a Projektcég pályázati ajánlatával, a jelen Szerződés tárgyát egyrészt (i) az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló Ingatlan tulajdonjogának Projektcég részére történő átruházása, másrészt (ii) a Projektcég saját tulajdonú, a Projektcég teljes törzstőkéjéhez képest 20 % mértékű, 210.000,-Ft névértékű Üzletrész tulajdonjogának Önkormányzat részére történő átruházása képezi. A Felek kifejezetten nyilatkoznak arról, hogy az Ingatlan tulajdonjogának, illetve az Üzletrész tulajdonjogának kölcsönös átruházását egységes jogügyletnek tekintik.
- 2.2. A jelen Szerződés alapján az Önkormányzat csere és vétel jogcímén átruházza a Projektcég részére az Ingatlan kizárólagos tulajdonjogát, míg a Projektcég csere jogcímén átruházza az Önkormányzat részére az Üzletrész kizárólagos tulajdonjogát, valamint értékkülönbötet jogcímén megfizeti az Önkormányzat részére a 3.1. pontban meghatározott összeget. Felek rögzítik, hogy a hatályos jogi szabályozás alapján, - figyelemmel a jelen Szerződés adásvétellel vegyes cseréről szóló jogügyletet rögzítő tartalmára - az Ingatlan tulajdonjogának a Projektcégre történő átruházásával kapcsolatban harmadik személynek nincs sem jogszabályon, sem megállapodáson alapuló elővásárlási joga.

.....  
 Belváros-Lipótváros  
 Budapest Főváros V.  
 Kerületi Önkormányzat  
 Eladó

.....  
 BP Property Delta Kft.

Vevő



.....  
 Dr. Sándor Sz. Zsolt  
 Ügyvéd  
 H-105 Budapest, B. ut. 11. A.  
 Ellenjegyző ügyvéd

**(3) A VÉTELÁR**

- 3.1. A Felek a helyszínen megtekintett és megismert állapotban lévő Ingatlan vételárát mindösszesen **400.210.000,-Ft**, azaz **négyszázmillió kettőszáztízezer** Forintban állapítják meg (a továbbiakban: „**Vételár**”). Eladó kijelenti, hogy a jelen Szerződésbe foglalt értékesítés az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: Áfa tv.) 86. § (1) bekezdése alapján a tevékenység egyéb sajátos jellegére figyelemmel mentes az általános forgalmi adó alól. Eladó kijelenti továbbá, hogy nem élt az Áfa tv. 88.§ (1) bekezdése szerinti választás lehetőségével.
- 3.2. A Felek az Üzletrész értékét – figyelemmel a Projektcég jegyzett, illetve saját tőkéjének mértékére, - 210,000,-Ft, azaz kettőszáztízezer forintban állapítják meg (a továbbiakban: „**Üzletrész Értéke**”). A felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy - összhangban a Pályázati Eljárás feltételrendszerével és a Projektcég pályázati ajánlatával - a Projektcég nem jogosult az Üzletrész tulajdonjogának szolgáltatása helyett az Üzletrész Értékét pénzben szolgáltatni az Önkormányzat részére. Az Önkormányzat a jelen Szerződést azon ügyleti akaratától is vezérelve köti meg, hogy legalább 20 % mértékű részesedést szerezzen a Projektcégben.
- 3.3. Az Ingatlan Vételára és az Üzletrész Értéke közötti különbözet **400,000,000,-Ft**, azaz **négyszázmillió millió Forint („Értékkülönbözet”)**.
- 3.4. A Projektcég köteles az Értékkülönbözet összegét legkésőbb a jelen Szerződés aláírásának napjától számított 15 napon belül egyösszegben megfizetni az Önkormányzat részére, az Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15505006-00000000. számú bankszámlájára (továbbiakban: „**Bankszámla**”) javára történő átutalás útján. Az Értékkülönbözet abban az időpontban minősül teljesítettnek, amikor az Értékkülönbözet összege hiánytalanul jóváírásra kerül a Bankszámlán.
- 3.5. Az Önkormányzat a jelen Szerződés mindkét fél részéről történő aláírását követő 8 napon belül a számviteli szabályoknak és a jelen Szerződésnek alakilag és tartalmilag megfelelő számlát (számlákat) állít ki és ad át a Projektcég részére.
- 3.6. Amennyiben a Projektcég az Értékkülönbözet fizetési kötelezettségének a megadott határidőben nem vagy nem maradéktalanul tesz eleget, úgy a késedelembe esés 30. napjától a fizetés teljesítésének napjáig köteles a Ptk. 301/A §-a szerinti mértékű késedelmi kamatot megfizetni.

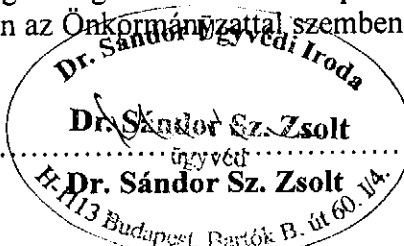
**(4) A FELEK NYILATKOZATAI ÉS KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI**

- 4.1. A Projektcég kijelenti, hogy az Ingatlant ismeri, az Ingattal kapcsolatos információkat beszerezte, ellenőrizte és nem hagyatkozott kizárólag az Önkormányzat állításaira. A Projektcég kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintett állapotban veszi meg, az Ingatlan műszaki állapotát ismeri. A Projektcég az Ingatlan műszaki állapotát tudomásul veszi, és a jelen Szerződés aláírását követően az Önkormányzattal szemben

.....  
**Belváros-Lipótváros**  
**Budapest Főváros V.**  
**Kerületi Önkormányzat**  
**Eladó**

.....  
**BP Property Delta Kft.**

**Vevő**

.....  
  
**Dr. Sándor Sz. Zsolt**  
 ügyvéd  
**Dr. Sándor Sz. Zsolt**  
 H-113 Budapest, Bartók B. út 60. 1/A.  
**Ellenjegyző ügyvéd**

az Ingatlannal kapcsolatban semmiféle kellékszavatossági igényt nem támaszt, követelést nem érvényesít.

- 4.2. A Projektcég kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy az Ingatlan tekintetében környezetvédelmi feltárás nem készült. A Projektcég kijelenti, hogy az ismert vagy a jövőben ismertté váló esetleges környezeti feltárásából eredő költségek, károk miatt az Önkormányzattal szemben nem érvényesít igényt. A Projektcég kijelenti, hogy az esetlegesen szükséges környezetvédelmi feltárások elvégzésével kapcsolatos költségeket nem érvényesít az Önkormányzattal szemben. A Projektcég kijelenti, hogy e vizsgálatok eredményéből eredő kárelhárítási kötelezettségek teljesítésével összefüggésben felmerülő költségek, továbbá egyéb károk megtérítését nem igényli az Önkormányzattól, illetve erre alapozva semmilyen egyéb igényt, követelést nem támaszt és nem érvényesít az Önkormányzattal szemben. Amennyiben az Ingatlanon környezetvédelmi kárelhárítás szükséges, az ezzel kapcsolatos összes költség a Projektcéget terheli.
- 4.3. A Felek képviselői a jelen Szerződés aláírását követő 8 naptári napon belül bejárják az Ingatlant annak érdekében, hogy jegyzőkönyvben rögzítsék az Ingatlan, illetve az azokon található felépítmények általános műszaki állapotát, különös tekintettel a felépítmények alkotórészeire és tartozékaira. A felek a bejárás során fénykép- és videó felvételeken is rögzítik az Ingatlan állagát. Az Önkormányzat – a rendeltetésszerű használat mellett is bekövetkező állagromlást meghaladóan - köteles a birtokba adás időpontjáig az Ingatlan állagát megóvni. Az Önkormányzat felel az alkotórészeknek és a tartozékoknak a bejárás és a birtokba adás időpontja között bekövetkező, a rendeltetésszerű használattal járó állagromlást lényegesen meghaladó hiányaiért. A Projektcég a jelen pontban foglalt kivételtől eltekintve nem érvényesít igényt az Önkormányzattal szemben az Ingatlanon található felépítmények, közművek, vagy bármilyen más, az Ingatlanon található épített alkotórész, vagy tartozék tekintetében.
- 4.4. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon az Eladó nyilvános játszóteret üzemeltet. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a játszótér üzemeltetését legkésőbb a beruházás 8.8. pontban meghatározott határidőben történő megkezdésének időpontját megelőző 30. (harmincadik) napig saját költségén és szervezésében megszünteti. Felek megállapodnak abban, hogy a Projektcég legalább 90 (kilencven) nappal a beruházás kezdőnapja előtt, írásban tájékoztatja az Eladót a beruházás megkezdésének várható időpontjáról. A Felek rögzítik, hogy a játszótérhez tartozó felépítmények az Eladó tulajdonát képezik, azt saját költségén és szervezésében köteles az Ingatlanról az Ingatlan birtokbaadásáig leszerelni és elvinni.
- 4.5. Az Önkormányzat feltétlen jogszatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan az 1.1. pontban meghatározottakon túlmenően per-, teher- és igénymentes, és kijelenti, hogy annak vonatkozásában harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a Projektcég tulajdonszerzését, birtokba lépését, illetőleg birtoklását korlátozná, akadályozná, vagy lehetetlenné tenné.
- 4.6. Az Önkormányzat kijelenti, hogy az Ingatlan rejtett hibájáról tudomása nincsen.

.....  
 Belváros-Lipótváros  
 Budapest Főváros V.  
 Kerületi Önkormányzat  
 Eladó

.....  
 BP Property Delta Kft.  
 Vevő

.....  
 Dr. Sándor Ügyvédi Iroda  
 Dr. Sándor Sz. Zsolt  
 Dr. Sándor Sz. Zsolt  
 A-1113 Budapest, Bartók B. út 60. II/A.  
 Ellenjegyző ügyvéd

- 4.7. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a Projektcég társasági szerződését ismeri, az abban foglaltakat magára nézve kötelezőnek ismeri el.
- 4.8. A Projektcég szavatol azért, hogy az Üzletrész per-, teher-, és igénymentes, valamint azért, hogy arra vonatkozóan harmadik személynek nincsen olyan joga, amely az Önkormányzat tulajdonszerzését akadályozná, illetőleg korlátozná. A Projektcég kijelenti, hogy az Üzletrész törzsbetétje teljes egészében befizetésre került.
- 4.9. A Projektcég a jelen Szerződés aláírását megelőzően tájékoztatást nyújtott az Önkormányzatnak minden olyan releváns tényről, körülményről, illetőleg adatról, amely a Projektcég pénzügyi, jogi, gazdasági helyzetére kihatással lehet. A Projektcég kijelenti, hogy a Projektcég működését érintő valamennyi releváns körülményről részletesen beszámolt az Önkormányzatnak. A Projektcég az Önkormányzat rendelkezésére bocsátotta a Projektcég azon társasági- illetve cégjogi dokumentumait, a Projektcég könyveit, számviteli nyilvántartásait, illetve szerződésállományát, amelyet az Önkormányzat meghatározott. A Projektcég kijelenti, hogy nem titkolt el releváns információt, illetve dokumentumot az Önkormányzat elől.

A Projektcég szavatol azért, hogy a jelen pontban foglaltak szerinti tájékoztatás, illetőleg dokumentáció tartalmazza a Projektcég működésével kapcsolatos valamennyi releváns tény, adatot, körülményt. A Projektcég az átadásra került releváns adatok, tények és egyéb információk teljeskörűségét a jelen Szerződés aláírásával megerősíti.

- 4.10. Az Üzletrész tulajdonjoga a jelen Szerződés aláírásával száll át az Önkormányzatra. A Projektcég a jelen szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulását adja ügyvezetése részére, hogy az Önkormányzat tulajdonjogát az ügyvezetés az illetékes cégbíróság előtt a cégjegyzékben átvezettesse. Az Önkormányzat a jelen Szerződés alapján ezúton kéri a Projektcég ügyvezetését a tagváltozás cégbíróság részére történő bejelentésére. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy - a Projektcég okszerű felhívására - minden olyan nyilatkozatot megtesz, dokumentumot és egyéb iratot beszerez, aláír és átad a Projektcég részére, amely az Önkormányzatnak a Projektcégben való tagsága cégbírósági bejegyzéséhez szükséges.

## (5) BIRTOKBA ADÁS

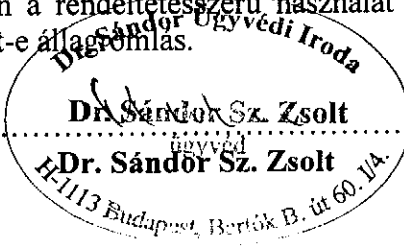
- 5.1. Az Önkormányzat az Ingatlant kizárólag a teljes Értékkülönbözet megfizetését követően a 4.4. pontban meghatározott játszótér üzemeltetésének befejezését követő 15 (tizenöt) munkanapon belül köteles a Projektcég birtokába adni. A Projektcég a birtokba adás időpontjától kezdődően viseli az Ingatlannal kapcsolatosan felmerülő terheket, szedi a hasznokat, és viseli a kárveszélyt. Az Önkormányzat a birtokba adás napján igazolja, hogy az Ingatlant adó- vagy adó módjára behajtható teher nem terheli.

A birtokba adásról a felek jegyzőkönyvet készítenek. A jegyzőkönyvben rögzítik a közüzemi mérőórák állását – amennyiben vannak - , az Ingatlan, illetve az azokon található felépítmények műszaki állapotát, megállapítják, hogy a jelen Szerződés megkötése és a birtokba adás között eltelt időszakban a rendeltetésszerű használat mellett is bekövetkező állagromlást meghaladóan történt-e állagromlás.

.....  
**Belváros-Lipótváros**  
**Budapest Főváros V.**  
**Kerületi Önkormányzat**  
**Eladó**

.....  
**BP Property Delta Kft.**

**Vevő**

.....  
  
**Dr. Sándor Sz. Zsolt**  
 ÜGYVÉD  
**Dr. Sándor Sz. Zsolt**  
 H-1113 Budapest, Bertók B. út 60. 1/A.  
**Ellenjegyző ügyvéd**

- 5.2. Az Önkormányzat kijelenti, hogy az Ingatlan vonatkozásában közműkontingenssel nem rendelkezik, illetve közmű szolgáltatóval megkötött szerződéssel nem rendelkezik.

**(6) INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI JOGCSELEKMÉNYEK**

- 6.1. Az Önkormányzat a tulajdonjogát az Értékkülönbözet hiánytalan megfizetéséig kifejezetten fenntartja. Az Önkormányzat jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy, Projektcég javára a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye az Ingatlan-nyilvántartásba az Ingatlan tulajdoni lapjára vétel és csere jogcímen feljegyzésre kerüljön.
- 6.2. Az Önkormányzat a jelen Szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy külön okiratban – az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra megszabott alakban – feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Önkormányzat tulajdonjoga törlésre, ezzel egyidejűleg az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozóan a Projektcég javára a kizárólagos tulajdonjog vétel és csere (az adásvétel aránya: 40000/40021, csere aránya: 21/40021) jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön („**Bejegyzési Engedély**”).
- 6.3. A 6.2. pontban foglalt kötelezettség biztosítására az Önkormányzat a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg a Bejegyzési Engedélyt az okiratot szerkesztő ügyvédnél (Letéteményes) külön letéti szerződés alapján ügyvédi letétbe helyezi, azzal a letévői utasítással, hogy a Vételár maradéktalan kiegyenlítését követően az Önkormányzat tulajdonjoga törlésre, ezzel egyidejűleg az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozóan a Projektcég javára a tulajdonjog vétel és csere jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A letét jogi sorsát egyebekben az ügyvédi letéti szerződés szabályozza.

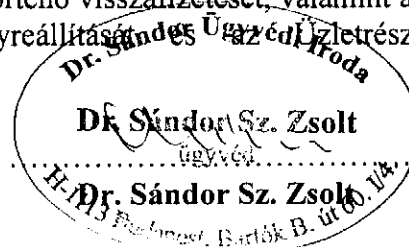
**(7) ELÁLLÁS**

- 7.1. Amennyiben a Projektcég az Értékkülönbözet megfizetésével neki felróható okból késedelembe esik és késedelme a 45 napot meghaladja, úgy az Önkormányzat jogosult a jelen Szerződéstől a Projektcéghez intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal minden további indokolás nélkül elállni. A Felek kártérítési vagy egyéb igénnyel – ide nem értve a „Pályázati Eljárás” során a Projektcég részéről nyújtott Pályázati biztosítékot – az elállással kapcsolatban nem élhetnek.
- 7.2. Amennyiben az Önkormányzat a birtokba adási kötelezettség teljesítésével saját hibájából késedelembe esik és késedelme a 30 naptári napot meghaladja, úgy a Projektcég jogosult a jelen Szerződéstől az Önkormányzathoz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal minden további indokolás nélkül elállni. A Projektcég e pont szerinti elállása esetén a Projektcég követelheti a már megfizetett Értékkülönbözetnek a Ptk. 301/A. §-a szerinti kamattal növelt összegben történő visszafizetését, valamint a jelen Szerződés megkötése előtti állapot helyreállítását, az ügyvédi letétbe helyezés tulajdonjogának részére történő visszabocsátását is.

.....  
**Belváros-Lipótváros**  
**Budapest Főváros V.**  
**Kerületi Önkormányzat**  
**Eladó**

.....  
**BP Property Delta Kft.**

**Vevő**



**Ellenjegyző ügyvéd**

Az Önkormányzatot kamat fizetési kötelezettség nem terheli és az értékesítési eljárás előkészítése és lebonyolítása során felmerült költségek Projektcéget terhelik, amennyiben a bejegyzés elmaradása nem az Önkormányzat számára felróható okból történik.

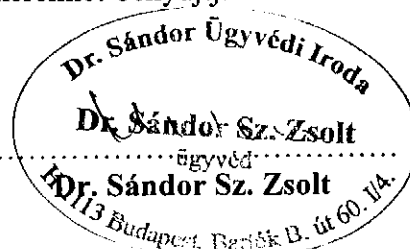
**(8) EGYÉB RENDELKEZÉSEK**

- 8.1. A Projektcég kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanon vagy egy 2-4 csillagos kategóriájú szállodát, vagy irodaházat, szükség szerint kiegészítő lakófunkcióval épít meg.
- 8.2. A Projektcég kötelezettséget vállal arra, hogy 4 csillagos kategóriájú szálloda építése esetében a wellness/spa szolgáltatásokat az V. kerület lakosainak kedvezményes feltételek mellett biztosítja.
- 8.3. A Projektcég kötelezettséget vállal arra, hogy a megépítendő szállodában (irodaházban) az adott funkciónak megfelelő, a vonatkozó építési szabályokat meghaladó parkolóhelyet létesít. A Projektcég kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy 18:00 óra után a parkolóhelyeket az V. kerületi lakosoknak kedvezményes feltételek mellett biztosítja.
- 8.4. A Projektcég kötelezettséget vállal arra, hogy a megépítendő szállodában (irodaházban) vendéglátás céljára tetőteraszt létesít.
- 8.5. A Felek megállapodnak abban, hogy a Projektcég kötelezettséget vállal arra, hogy a megépítendő szállodában (irodaházban) egy 20 m<sup>2</sup> alapterületű turisztikai pontot létesít, amelynek üzemeltetését az Önkormányzat biztosítja.
- 8.6. A Projektcég kötelezettséget vállal arra, hogy a megépítendő szálloda (irodaház) üzemeltetését – amennyiben a vonatkozó szakértői vizsgálatok alapján lehetséges – alternatív energiaforrásokkal biztosítja.
- 8.7. A Projektcég kötelezettséget vállal arra, hogy a szálloda (irodaház) beruházást oly módon valósítja meg, hogy biztosítja a régi városfal maradványainak, a korábban feltárt régészeti maradványoknak a méltó bemutatását, látogathatóságát.
- 8.8. A Projektcég kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb 2012. szeptember 30. napjáig a 8.1-8.7. alattiaknak megfelelő szálloda (irodaház) építési engedélye iránti kérelmet benyújtja, és a jogerős és végrehajtható építési engedély kézhezvételét követő 120 napon belül a beruházást megkezdi.
- 8.9. A Projektcég kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanon végrehajtandó építési beruházást a 8.8. pont szerinti megkezdést követő 24 hónapon belül befejezi, azaz a szálloda (irodaház) használatba vételi engedélye iránti kérelmet benyújtja az illetékes építési hatósághoz.

.....  
**Belváros-Lipótváros**  
**Budapest Főváros V.**  
**Kerületi Önkormányzat**  
**Eladó**

.....  
**BP Property Delta Kft.**

**Vevő**



**Ellenjegyző ügyvéd**

- 8.10. A Projektcég a fenti, 8.1-8.9. alatti kötelezettségek teljesítésének biztosítására 20.000.000,- Ft, azaz húszmillió forint meghiúsulási kötbér megfizetését vállalja, melyre az Önkormányzat akkor jogosult, ha a projektcég ezen pontokban írt kötelezettségét nem teljesíti. A szálloda (irodaház) jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyének kézhezvételéig terjedő időre a Projektcég a meghiúsulási kötbér összegéről bankgaranciát nyújt. A bankgarancia a jelen szerződés 4. számú melléklete.
- 8.11. A Projektcég a fenti, 8.9. pont alatti kötelezettség teljesítésének biztosítására 10.000.000,- Ft, azaz tízmillió forint késedelmi kötbér megfizetését vállalja, melyre az Önkormányzat akkor jogosult, ha a projektcég ezen pontban írt kötelezettségét nem teljesíti. A szálloda (irodaház) jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyének kézhezvételéig terjedő időre a Projektcég a késedelmi kötbér összegéről bankgaranciát nyújt. A bankgarancia a jelen szerződés 5. számú melléklete.

9. Honossági nyilatkozat

Az Önkormányzat helyi önkormányzat, a Projektcég a Magyar Köztársaságban bejegyzett gazdasági társaság, így a Felek ingatlan-elidegenítési, illetve -szerzési képessége semmilyen formában nem korlátozott.

10. Részleges érvénytelenség

Ha a jelen Szerződés feltételeinek bármelyike érvénytelenné válik, akkor a fennmaradó részek érvényesek és hatályosak maradnak. Az érvénytelenné váló részt a Felek kötelesek olyan rendelkezéssel helyettesíteni, amely a lehető legközelebb áll a Felek eredeti szándékához.

11. Költségek

A jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésével és a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárással kapcsolatos valamennyi díj és költség a Projektcéget terheli. Szintén a Projektcéget terheli az Üzletész tulajdonosának személyében bekövetkezett változás bejegyzése iránti eljárással kapcsolatos valamennyi költség. Egyebekben a jelen Szerződés megkötésével összefüggésben felmerülő költségeiket a Felek maguk viselik.

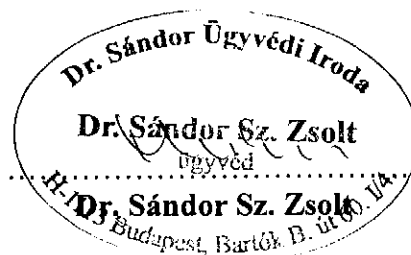
12. Jogviták

A szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen Szerződés teljesítése, az Ingatlan birtokba adása során esetleg felmerülő vitás kérdéseiket kölcsönös engedmények útján megegyezéssel, szükség esetén szerződésmódosítással rendezik, amelynek sikertelensége esetére Felek hatáskörtől függően az Eladó székhelye szerinti helyi, illetve megyei bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

.....  
**Belváros-Lipótváros**  
**Budapest Főváros V.**  
**Kerületi Önkormányzat**  
**Eladó**

.....  
**BP Property Delta Kft.**

**Vevő**



**Ellenjegyző ügyvéd**



13. Ügyvédi meghatalmazás

Felek a jelen Szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére meghatalmazzák Dr. Sándor Sz. Zsolt ügyvédet (Dr. Sándor Ügyvédi Iroda, 1113 Budapest, Bartók Béla út 60. I/4.). A meghatalmazás kiterjed az illetékes földhivatal, valamint az illetékes cégbíróság előtti eljárásra az Ingatlan és az Üzletrész tulajdonjogának bejegyzése iránt.

14. Az itt nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény rendelkezései irányadóak.
15. Felek rögzítik, hogy a Felek valamennyi és teljes megállapodását a Pályázati Felhívás, az Ajánlat és jelen Szerződés együttesen tartalmazza, így a Pályázati Felhívás és az Ajánlat jelen Szerződés elválaszthatatlan részét és 6. számú mellékletét képezi.
16. A jelen Szerződést a Felek képviseletre és döntéshozatalra feljogosított képviselői átolvasás és egyező értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – jóváhagyólag aláírták.
17. A jelen Szerződés 10 eredeti példányban készült, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 3 példány a Projektcéget, míg 4 példány az ellenjegyző ügyvédet illeti meg.

**Budapest, 2011. év április hó 20. napján**

.....  
**Belváros-Lipótváros**  
**Budapest Főváros V. Kerületi**  
**Önkormányzat**  
 (képviseli: Rogán Antal polgármester)  
**Eladó**

.....  
**BP Property Delta Kft.**  
 (képviseli: Wrábel Zoltán Zsolt ügyvezető)  
**Vevő**

Jelen ingatlan adásvétellel vegyes csereszerződés hatályosított szövegét a 15695. számú szárazbélyegző használatával 2011. év április hó 20. napján ellenjegyzem:

Dr. Sándor Ügyvédi Iroda  
 Dr. Sándor Sz. Zsolt  
 Dr. Sándor Sz. Zsolt.  
 Dr. Sándor Ügyvédi Iroda  
 1113 Budapest, Bartók Béla út 60.