



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
2022. március 24- i ülésére
a Csalogány 38 Medical Center Korlátolt Felelősségű Társasággal kötött adásvételi szerződés 2.
számú módosítására

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

Az előterjesztést előzetesen tárgyalja: Gazdasági és Jogi Bizottság
Tulajdonosi Bizottság

Az előterjesztés készítéséért
felelős:

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:

Jegyzői Iroda
dr. Németh Mónika

dr. Németh Mónika
jegyző

Váradiné Naszályi Márta
polgármester

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat és a Csalogány 38 Medical Center Korlátolt Felelősségű Társaság mint vevő között az Önkormányzat által kiírt pályázat alapján 2018. április 5. napján adásvételi szerződés jött létre a Budapest I. kerület Csalogány u. 38. szám alatt 13931 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett, beépítetlen terület” művelési ág megjelölésű 292 m² alapterületű ingatlan 1/1 tulajdonjogának átruházása tárgyában. A szerződésben a Kft. vállalta, hogy – többek között – a vonatkozó pályázati eljárásban tett vállalásainak megfelelően a területen egészségügyi központot fog létrehozni.

A szerződés IV./14. pontjában foglaltaknak megfelelően a vevő vállalta, hogy *„a szerződéskötéstől számított 18 hónapon belül építési engedélyt szerez az eljáró építésügyi hatóságtól. Vállalja továbbá, hogy a jogerős és végrehajtható építési engedély alapján, az engedély jogerőre emelkedésétől számított 3 éven belül az ajánlatában meghatározott beruházást megvalósítja, az ingatlant beépíti és ezt jogerős használatbavételi engedéllyel a kiírónál igazolja.”*

Az építési engedély 2019. december 18. napján vált jogerőssé és végrehajthatóvá.

A vevő 2020. május 6. napján kelt levelében azzal a kéréssel fordult az Önkormányzathoz, hogy a szerződés már hivatkozott IV./14. pontjában foglalt beruházásra vonatkozó kötelezettségvállalás teljesítésére rendelkezésre álló határidőt további két évvel hosszabbítsa meg.

Az Önkormányzat 66/2020. (VII. 16.) önkormányzati határozatával a szerződés módosításához hozzájárult, melyre tekintettel a Felek között létrejött az Ingatlan adásvételi szerződés 1. számú módosítása, mely szerint a **kötelezettség teljesítésének határideje 2023. június 18. napjára módosult.**

2021. november 4. napján a Csalogány 38 Medical Center Korlátolt Felelősségű Társaság ismét megkereste az Önkormányzatot a szerződés módosítása céljából. Levelükben kifejtették, hogy az építési engedély megszerzésén túl megkötötték a kivitelezést végző generálkivitelezővel a szerződést, mely azonban jelezte, hogy a COVID-19 világjárványból kifolyólag a szerződéskötéskor előre nem látható akadályokba ütközött, az anyagárak megemelkedtek, illetve a használni kívánt technológia kivitelezéshez anyagokat készlethiány miatt nem tudja beszerezni, az érintett technológia alkalmazását viszont nem tudja mellőzni, mivel az negatív hatással lenne a beruházás minőségére.

Fentiekre tekintettel a Csalogány 38 Medical Center Korlátolt Felelősségű Társaság az adásvételi szerződésben szereplő kötelezettségvállalás további két évvel történő, 2025. június 18. napjáig történő módosítását kérte. A Csalogány 38 Medical Center Korlátolt Felelősségű Társaság előkészítette és továbbította a szerződésmódosítás tervezetét, mely az adásvételi szerződéssel, annak 1. számú módosításával és a módosítási kérelemmel együtt a jelen előterjesztés melléklete.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) Kt. rendelet 20. § (1) bekezdés alapján az önkormányzati üzleti vagyon elidegenítése, gazdasági társaságba apportként történő bevétele tekintetében a rendelet 1. számú mellékletében meghatározott tartósan önkormányzati tulajdonban lévő üzleti vagyon esetében a Képviselő-testület **határoz.** A rendelet 1. számú mellékletében meghatározott szabadon felhasználható üzleti vagyonnak minősülő, társasházi közös tulajdon esetében:

- a) amennyiben az Önkormányzat tulajdoni hányada a társasházban az 50%-ot meghaladja, vagy a vagyontárgy értéke a 20 millió forintot meghaladja, a Képviselő-testület,
- b) amennyiben az Önkormányzat tulajdoni hányada a 10%-ot meghaladja, de az 50%-ot nem lépi túl, és a vagyontárgy értéke a 20 millió forintot nem haladja meg, továbbá amennyiben az önkormányzati tulajdoni hányad a 10%-ot ugyan nem éri el, de a vagyontárgy értéke az 5 millió forintot meghaladja a Tulajdonosi Bizottság,
- c) az Önkormányzat tulajdoni hányada a 10%-ot és a vagyontárgy forgalmi értéke az 5 millió forintot nem haladja meg, a Tulajdonosi Bizottság dönt.

Mivel az adásvételi szerződés megkötése tárgyában való döntés a Képviselő-testület hatásköre, a módosítása tárgyában is a Képviselő-testület jogosult dönteni a fenti rendelkezések alapján.

Az Önkormányzat a szerződés egy ízben történő módosításához korábban már hozzájárulását adta. A Csalogány 38 Medical Center Korlátolt Felelősségű Társaság által vállalt beruházás megvalósítása, azon túl, hogy a nevezett részéről szerződésben vállalt kötelezettség, az I. kerületi lakók érdekeit szolgálja.

A benyújtott levél tanúsága szerint a Csalogány 38 Medical Center Korlátolt Felelősségű Társaság szerződésben foglalt kötelezettségeinek teljesítését megkezdte, a rendelkezésre álló adatok alapján nem kizárható, hogy a vállalt beruházást 2023. június 18. napjáig megvalósítják, melyre tekintettel álláspontom szerint jelenleg nem indokolt a szerződés ismételt módosítása. Amennyiben a határidő lejártát megelőzően kétséget kizáróan megállapíthatóvá válik, hogy a beruházás a vállalt határidőn belül a Csalogány 38 Medical Center Korlátolt Felelősségű Társaságnak nem felelhető módon nem

valószínűleg meg, erre irányuló kérelem benyújtása esetén a Kerület érdekeinek figyelembevételével mellett a szerződés esetleges meghosszabbítását ismét megtárgyalja az Önkormányzat.

Az előterjesztésben két döntési alternatíva került megfogalmazásra.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a döntésnek költségvetési vonzata nincs.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános. Az Möt. 50 §-a alapján levezethető főszabály szerint a képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

Kérem a Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására!

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

.../2022. (...) önkormányzati határozata

a Csalogány 38 Medical Center Korlátolt Felelősségű Társasággal kötött adásvételi szerződés 2. számú módosítása tárgyában

A)

- I. Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete **nem járul hozzá** a 2018. április 5. napján a Csalogány 38 Medical Center Korlátolt Felelősségű Társasággal mint Vevővel kötött adásvételi szerződés módosításához aszerint, hogy a Vevő a szerződésben vállalt beruházási kötelezettség teljesítési határideje 2023. június 18. napja helyett 2025. június 18. napja.
- II. Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete felhívja a Csalogány 38 Medical Center Korlátolt Felelősségű Társaságot, hogy fokozottan tartsa karban az ingatlant és tegyen eleget tulajdonosi kötelezettségeinek.

B)

- I. Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a 2018. április 5. napján a Csalogány 38 Medical Center Korlátolt Felelősségű Társasággal mint Vevővel kötött adásvételi szerződés módosításához hozzájárul aszerint, hogy a Vevő a szerződésben vállalt beruházási kötelezettségének 2023. június 18. napja helyett 2025. június 18. napjáig köteles eleget tenni.
- II. Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés újabb, 2. számú módosításához szükséges jognyilatkozatok megtételére, a szerződésmódosítás aláírására.
- III. Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete felhívja az ingatlan tulajdonosát, hogy fokozottan tartsa karban az ingatlant és tegyen eleget tulajdonosi kötelezettségeinek.

Határidő: 2022. április 30.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Jegyzői Iroda, Polgármesteri Kabinet

Budapest, 2022. március

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETE(I)

1. melléklet: adásvételi szerződés, adásvételi szerződés 1. számú módosítására, módosításra irányuló kérelem, adásvételi szerződés 2. számú módosításának tervezete

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

Amely létrejött Budapesten, 2022..... napján egyrészről

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (székhelye: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., statisztikai számjele: 15735643-8411-321-01, adószáma: 15735643-2-41, képviseli: Váradiné Naszályi Márta polgármester), mint eladó, a továbbiakban: „**Eladó**”, másrészről

Csalogány 38 Medical Center Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített neve: Csalogány 38 Medical Center Kft., székhelye: 1011 Budapest, Fő u. 52. 1.em. 3., cégjegyzékszám: 01-09-309317, statisztikai számjele: 26234816-6810-113-01, adószáma: 26234816-2-41, képviseli: dr. Murvai Zsolt, ügyvezető), mint vevő, a továbbiakban: „**Vevő**”

az Eladó és a Vevő a továbbiakban együttesen: „**Felek**” vagy „**Szerződő Felek**” között az alábbi feltételek szerint.

1. ELŐZMÉNYEK

Felek rögzítik, hogy 2018.04.05. napján adásvételi szerződés (a továbbiakban: adásvételi szerződés) jött létre közöttük a Budapest, 1. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 13931 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1015 Budapest, Csalogány u. 38. szám alatt lévő, kivett, beépítetlen terület megnevezésű, 292 nm alapterületű ingatlan vonatkozásában. A Magyar Kormány 40/2020. (III.11.) Korm. rendeletében az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki, továbbá a 408/2020. (VIII.30.) számú Korm. rendeletében korlátozta a külföldről érkező nem magyar állampolgárok Magyarország területére történő belépését. Tekintettel arra, hogy a Vevő Norvégiában és Magyarországon nyújt fogászati ellátást, továbbá Magyarországon túlnyomó számmal nyugat-európai páciensek részére végez fogászati tevékenységet, a Vevő árbevétele jelentős mértékben csökkent, a járvány elterjedése sajnálatos módon nem tette lehetővé a páciensek fogadását, a gazdaságos működés visszaállítását, ezért a Felek 2021.04.28. napján adásvételi szerződés (a továbbiakban: **I. számú szerződés módosítás**). IV. fejezetében meghatározott beépítésre vonatkozó rendelkezés 14. pontját akként módosították, hogy **„14. Vállalja továbbá, hogy az Eladó 66/2020 (VII.16.) önkormányzati határozatba foglalt eladói hozzájárulás és BFKH I. Kerületi Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály által 201900041065 ügyiratszámú (ÉTDR azonosítójú) IR-000485840/2019 iratazonosítójú és BP-01/007/01744-36/2019 iktatószámú építési engedély alapján legkésőbb 2023.06.18. napjáig az ajánlatban meghatározott beruházást megvalósítja az ingatlant beépíti és ezt jogerős használatbavételi engedéllyel a kiírónál igazolja.”**

Vevő kijelenti, hogy az I. számú szerződés módosítás óta a generálkivitelezővel megkötötte a kivitelezési szerződést. A kivitelezésre azonban a Covid-19 világjárvány továbbra is hatással van. A beruházás tervei alapján a garázsszint építése BullFlex technológia alkalmazásával készül – a BullFlex technológia a szomszédos házak alaptestét alátámasztó speciális megoldás –, amely megoldást Magyarországon kizárólag egy gazdasági társaság képes megvalósítani. A technológia megvalósításához szükséges anyagokat pedig csak Németországból lehet beszerezni. A COVID-19 világjárvány következtében az építőiparban megjelent készlethiány következtében a BullFlex technológiához szükséges anyagokat jelenleg nem lehet beszerezni, amely körülményre tekintettel az adásvételi szerződés IV. fejezetében meghatározott beépítésre vonatkozó rendelkezések ismételt módosítása vált szükségessé az alábbiak szerint.

2. MÓDOSÍTÁS

Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés **„IV. Az ingatlan beépítésére vonatkozó kötelezettség vállalása”** című fejezetének 14. pontja az alábbiak szerint módosul azzal, hogy a Szerződés további pontjai változatlanul hatályban maradnak:

Budapest, I. kerület Budavári Önkormányzat
képviselet: Váradiné Naszályi Márta
polgármester
Eladó

Csalogány 38 Medical Center Kft.
képviselet: Dr. Murvai Zsolt
ügyvezető
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem, Budapesten, 2022..... napján

NEIZER Ügyvédi Iroda
képviselet:
Dr. Neizerné Dr. Vajna Viktória ügyvéd
1139 Budapest, Teve u. 24-28. A. ép. III./5.
KASZ: 36070874

14. Vállalja továbbá, hogy az Eladó 66/2020 (VII.16.) önkormányzati határozatba foglalt eladói hozzájárulás és BFKH I. Kerületi Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály által 201900041065 ügyiratszámú (ÉTDR azonosítójú), IR-000485840/2019 iratazonosítójú és BP-01/007/01744-36/2019 iktatószámú építési engedély alapján legkésőbb 2025.06.18. napjáig az ajánlatában meghatározott beruházást megvalósítja, az ingatlant beépíti és ezt jogerős használatbavételi engedéllyel a kiírónál igazolja.

3. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 3.1 Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésmódosításban az ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak, ezáltal a szerződésmódosításban tartalmával szemben kifogást nem emelnek.
- 3.2 Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződésmódosítás tekintetében a szerződésmódosítás megkötésekor, illetve teljesítése során a Ptk. 1:3. §, 6:34. § és 6:62. § alapján együttműködésre kötelesek. Felek előzőekkel is összefüggésben kinyilatkozzák, hogy a másik felet a szerződésmódosítás valamennyi lényeges kérdésével összefüggésben teljes körűen tájékoztatták. Lényeges kérdésének tekintik felek azon tények ismeretét, melyek szerződéskötési szándékukat és a szerződésmódosítás teljesítését befolyásolják. Vevők kinyilatkozzák, hogy e tekintetben lényeges, szerződéskötést befolyásoló tényező, hogy az ingatlan per -, teher - és igénymentesen kerüljön a tulajdonukba.
- 3.3 Jelen szerződésmódosításban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv idévonatkozó rendelkezései az irányadók. Jelen szerződésmódosításból eredő esetleges jogvitákat felek igyekeznek egymás érdekeinek kölcsönös szem előtt tartásával békésen rendezni.

4. ÜGYVÉDI MEGHATALMAZÁS, ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK

- 4.1 Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy – a jelen Szerződés aláírásával – a jelen Szerződés elkészítésére, ügyvédi ellenjegyzésére, valamint a földhivatali eljárásban a jogi képviselőre és a földhivatalhoz történő benyújtására megbízást és meghatalmazást adnak a Dr. Neizerné Dr. Vajna Viktória (NEIZER Ügyvédi Iroda, székhelye: 1139 Budapest, Teve u. 24-28. A. ép. III/5.) ügyvédnek.
- 4.2 Ügyfélként megjelent Eladó és Vevő akként nyilatkoznak, hogy a másik fél adatainak hatósági nyilvántartásban történő ellenőrzésének lehetőségéről tudomást szereztek az eljáró ügyvédtől, az on-line adatigényléshez hozzájárultak. Minden megjelent ügyfél hozzájárul személyes adatainak rögzítéséhez, és tudomásul veszi, hogy adatai kizárólag az adott megbízás teljesítéséhez kapcsolódóan kerülnek felhasználásra.

Alulírott, Dr. Neizerné Dr. Vajna Viktória ügyvéd, miután meggyőződtem az ügyfelek ügyleti képességéről és jogosultságáról, illetve valódi szándékáról, ezt az okiratot elkészítettem, az ügyfelek előtt felolvastam, tartalmát és jogkövetkezményeit megmagyaráztam, akik kijelentették, hogy az okirat tartalma az ügyfelek valóságos ügyleti akaratának mindenben megfelel, ezért azt előttem saját kezűleg jóváhagyóan 6 (hat) példányban aláírták.

Ezt követően az okiratot ellenjegyzem:

Kelt: Budapest, 2022.....

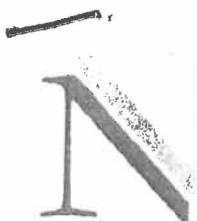
Budapest, I. kerület Budavári Önkormányzat
képviseli: Váradiné Naszályi Márta
polgármester
Eladó

Csalogány 38 Medical Center Kft.
képviseli: Dr. Murvai Zsolt
ügyvezető
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem, Budapesten, 2022..... napján

NEIZER Ügyvédi Iroda
képviseli:
Dr. Neizerné Dr. Vajna Viktória ügyvéd
1139 Budapest, teve u. 24-28. A. ép. III./5.
KASZ: 36070874

2021 NOV 02



NEIZER
ÜGYVÉDI
IRODA

mobil: +36 30 200 8622 | Skype: neizer.norbewrt | e-mail:
neizer.norbort@nzrugyved.hu | www.nzrugyved.hu | székhely:
H-1139 Budapest, Teve u. 24-28. A. ép. III/5 |
aliroda: H-1024 Budapest, Margit krt. 31-33. félemelet 1. | KASZ:
36066114

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal,
1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.

Váradiné Naszályi Márta, Polgármester Asszony részére

Tárgy: Kérelem

Budapest Főváros I. kerület Budavári Polgármesteri Hivatal Budapest, I. kerület Kapisztrán tér 1		
ugyintéző:	2021 NOV 02.	előirat:
<i>Dr. V. P.</i>	melléklet db	<i>iii</i>
iktatószám	<i>10677-3/2021</i>	

Tisztelt Polgármester Asszony!

Alulírott, Dr. Neizer Norbert ügyvéd, mint a **Csalogány 38 Medical Center Kft.** (székhelye: 1011 Budapest, Fő u. 52. I. em. 3., cégjegyzékszám: 01-09-309317, adószám: 26234818-2-41, a továbbiakban: „Ügyfél”) külön okirattal meghatalmazott jogi képviselője az alábbi kérelemmel fordulok t. Polgármester Asszonyhoz.

Ügyfelem és az Önkormányzat között 2018.04.05. napján létrejött Adásvételi szerződés jött lére, amely 2021.05.05. napján módosításra került. A módosítás értelmében a Szerződés IV. fejezet 14. pontja módosításra került az alábbiak szerint:

„14. Vállalja továbbá, hogy a az Eladó 66/2020 (VII.16.) önkormányzati rendeletébe foglalt eladói hozzájárulás és BFKH I. Kerületi Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály által 201900041065 ügyiratszámú (ÉTDR azonosítójú), IR-000485840/2019 iratazonosítójú és BP-01/007/01744-36/2019 iktatószámú építési engedély alapján legkésőbb 2023.06.18. napjáig az ajánlatában meghatározott beruházást megvalósítja, az ingatlant beépíti és ezt jogerős használatbavételi engedéllyel a kiírónál igazolja.”

A beruházás mihamarabbi megvalósítása érdekében elsőként tájékoztatom t. Polgármester Asszonyt, hogy Ügyfelem az építkezéshez szükséges építési engedélyt beszerezte, amely építési engedély jogerőre emelkedett. Ügyfelem ezen kívül a kivitelezést végző generálkivitelezővel is megkötötte az építési munkákról szóló kivitelezési szerződést.

A szerződéskötést követően ügyfelem részére jelezte azonban a kivitelező, hogy a szerződéskötés időpontjában előre nem látható akadályba ütközött. A COVID-19 világjárvány hatásai sajnálatos módon érezhetőek. Az építőiparban használt anyagárak nagymértékben megemelkedtek. Az árak megemelkedésén túl Ügyfelem beruházását sokkal súlyosabban érinti az építőiparban használt anyagokkal kapcsolatban világszintű felmerülő készlethiány. Ügyfelem által vállalt beruházás tervei alapján a garázs szint építése Bullflex technológia alkalmazásával készül. A BullFlex technológia a szomszédos házak alaptestét alátámasztó speciális megoldás, mely Magyarországon kizárólag egy gazdasági társaság képes ellátni, a technológiához szükséges anyagokat pedig Németországból lehet beszerezni. Ezen anyagokat a készlethiány következtében Ügyfelem nem tudja beszerezni, így a beszerzésig a beruházási munkákat nem tudja megkezdeni, viszont a technológia alkalmazását sem tudja sajnos mellőzni.

Ügyfelem a jelenlegi helyzetben nem kíván a tervekben szereplő technológiától eltérni, ugyanis a tervektől történő eltérés a beruházás minőségére lehet negatív hatással. A felsorolt körülmények alapján megállapítható, hogy Ügyfelemtől független körülmények következtében a beruházás kivitelezése várhatóan jelentős mértékben elhúzódik. Jelen kérelem megírásának napján még azt sem lehet látni, hogy a beruházás kezdeti szakaszában felmerülő készlethiány mikor szűnik meg.

A kialakult helyzetre tekintettel kérem t. Polgármester Asszonyt, hogy az adásvételi szerződésben szereplő kötelezettségvállalás határidejét szíveskedjenek további 2 (két) évvel, 2025.06.18. napjáig meghosszabbítani.

Budapest, 2021.10.26.

Melléklet:

M/1: ügyvédi meghatalmazás

Tisztelettel:

NEIZER Ügyvédi Iroda
Dr. Neizer Norbert

Ügyvéd

Budapest, Teve u. 24-28. A. ép. III/5.....

NEIZER Ügyvédi Iroda

képviselet: 36066114

Dr. Neizer Norbert, ügyvéd
KASZ: 36066114

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

Amely létrejött egyrészről

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (székhelye: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., statisztikai számjele: 15735643-8411-321-01, adószáma: 15735643-2-41, képviseli: Váradiné Naszályi Márta polgármester), mint eladó, a továbbiakban: „**Eladó**”, másrésztől

Csalogány 38 Medical Center Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített neve: Csalogány 38 Medical Center Kft., székhelye: 1011 Budapest, Fő u. 52. 1.em. 3., cégjegyzékszám: 01-09-309317, statisztikai számjele: 26234816-6810-113-01, adószáma: 26234816-2-41, képviseli: Dr. Murvai Zsolt, ügyvezető), mint vevő, a továbbiakban: „**Vevő**”

az Eladó és a Vevő a továbbiakban együttesen: „**Felek**” vagy „**Szerződő Felek**” között az alábbi feltételek szerint.

1. ELŐZMÉNYEK

Felek rögzítik, hogy 2018.04.05. napján adásvételi szerződés (a továbbiakban: **adásvételi szerződés**) jött létre közöttük a Budapest, 1. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 13931 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1015 Budapest, Csalogány u. 38. szám alatt lévő, kivett, beépítetlen terület megnevezésű, 292 nm alapterületű ingatlan vonatkozásában.

Figyelemmel arra, hogy a Magyar Kormány 40/2020. (III.11.) Korm. rendeletében az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki, továbbá a 408/2020. (VIII.30.) számú Korm. rendeletében korlátozta a külföldről érkező nem magyar állampolgárok Magyarország területére történő belépését, valamint, hogy a Vevő Norvégiában és Magyarországon nyújt fogászati ellátást, továbbá Magyarországon túlnyomó számmal nyugat-európai páciensek részére végez fogászati tevékenységet, a Vevő árbevétele jelentős mértékben csökkent, a járvány elterjedése sajnálatos módon nem teszi lehetővé a páciensek fogadását, a gazdaságos működés visszaállítását, ezért a Vevő kérelemmel fordult az Eladóhoz, az adásvételi szerződés IV. fejezetében meghatározott beépítésre vonatkozó rendelkezések módosítására, melyet az Eladó a 66/2020 (VII.16.) önkormányzati határozatával jóváhagyott. Ez alapján a Felek az adásvételi szerződést az alábbiak szerint módosítják.

2. MÓDOSÍTÁS

Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés „**IV. Az ingatlan beépítésére vonatkozó kötelezettség vállalása**” című fejezetének 14. pontja az alábbiak szerint módosul azzal, hogy a Szerződés további pontjai változatlanul hatályban maradnak:

„14. Vállalja továbbá, hogy a az Eladó 66/2020 (VII.16.) önkormányzati határozatába foglalt eladói hozzájárulás és BFKH I. Kerületi Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály által 201900041065 ügyiratszámú (ÉTDR azonosítójú), IR-000485840/2019 iratazonosítójú és BP-01/007/01744-36/2019 iktatószámú építési engedély alapján legkésőbb 2023.06.18. napjáig az

Elovasás után és értelmezést követően aláírva Budapesten,
2021. 04. 28. napján.

Budapest, I. kerület Budavári Önkormányzat
képviseletén: Váradiné Naszályi Márta, polgármester
Eladó

Szerkesztettem és ellenjegyzem,
2021. 04. 28. napján

Jancsár Ügyvédi Iroda
képviseletén:
Dr. Jancsár György ügyvéd
1062 Budapest, Bajza U. 24. FSZ. F02.
KASZ: 36062174

Elovasás után és értelmezést követően aláírva Budapesten,
2021. 05. 05. napján

Csalogány 38 Medical Center Kft.
képviseletén: Dr. Murvai Zsolt, ügyvezető
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem,
2021. 05. 05. napján

NEIZER Ügyvédi Iroda
képviseletén:
Dr. Neizerné Dr. Vajna Viktória ügyvéd
1139 Budapest, Teve u. 24-28. A. ép. III./5.
KASZ: 36070874

NEIZER Ügyvédi Iroda
képviseletén:
Dr. Neizerné Dr. Vajna Viktória
1139 Budapest, Teve u. 24-28. A. ép. III./5.
Adószám: 19195011-2-41
Tel.: +36 (1) 367-9230
KASZ: 36070874

ajánlatában meghatározott beruházást megvalósítja, az ingatlant beépíti és ezt jogerős használatbavételi engedéllyel a kiírónál igazolja.”

3. VEGYES RENDELKEZÉSEK



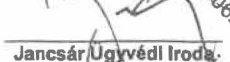

- 3.1 Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésmódosításban az ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak, ezáltal a szerződésmódosításban tartalmával szemben kifogást nem emelnek.
- 3.2 Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződésmódosítás tekintetében a szerződésmódosítás megkötésekor, illetve teljesítése során a Ptk. 1:3. §, 6:34. § és 6:62. § alapján együttműködésre kötelesek. Felek előzőekkel is összefüggésben kinyilatkozzák, hogy a másik felet a szerződésmódosítás valamennyi lényeges kérdésével összefüggésben teljes körűen tájékoztatták. Lényeges kérdésének tekintik felek azon tények ismeretét, melyek szerződéskötési szándékukat és a szerződésmódosítás teljesítését befolyásolják. Vevők kinyilatkozzák, hogy e tekintetben lényeges, szerződéskötést befolyásoló tényező, hogy az ingatlan per -, teher - és igénymentesen kerüljön a tulajdonukba.
- 3.3 Jelen szerződésmódosításban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv idevonatkozó rendelkezései az irányadók. Jelen szerződésmódosításból eredő esetleges jogvitákat felek igyekeznek egymás érdekeinek kölcsönös szem előtt tartásával békésen rendezni.

4. ÜGYVÉDI MEGHATALMAZÁS, ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK

- 4.1 Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy – a jelen Szerződés aláírásával – a jelen Szerződés elkészítésére, ügyvédi ellenjegyzésére, valamint a földhivatali eljárásban a jogi képviseletre megbízást és meghatalmazást adnak a Dr. Neizerné Dr. Vajna Viktória (NEIZER Ügyvédi Iroda, székhelye: 1139 Budapest, Teve u. 24-28. A. ép. III/5.) ügyvédnek; illetve Dr. Jancsár György ügyvéd (Jancsár Ügyvédi Iroda, székhelye: 1062 Budapest, Bajza U. 24. Fsz. F02., KASZ: 36062174) megbízása és meghatalmazása az Eladó törvényes képviselő aláírásának a hitelesítésére terjed ki.
- 4.2 Ügyfélként megjelent Eladó és Vevő akként nyilatkoznak, hogy a másik fél adatainak hatósági nyilvántartásban történő ellenőrzésének lehetőségéről tudomást szereztek az eljáró ügyvédtől, az online adatigényléshez hozzájárultak. Minden megjelent ügyfél hozzájárul személyes adatainak rögzítéséhez, és tudomásul veszi, hogy adatai kizárólag az adott megbízás teljesítéséhez kapcsolódóan kerülnek felhasználásra.

Alulírott, Dr. Neizerné Dr. Vajna Viktória és Dr. Jancsár György ügyvédek, miután meggyőződtem az ügyfelek ügyleti képességéről és jogosultságáról, illetve valódi szándékáról, ezt az okiratot elkészítettem, az ügyfelek előtt felolvastam, tartalmát és jogkövetkezményeit megmagyaráztam, akik kijelentették, hogy az okirat tartalma az ügyfelek valóságos ügyleti akaratának mindenben megfelel, ezért azt előttem saját kezűleg jóváhagyóan 6 (hat) példányban aláírták.

Ezt követően az okiratot ellenjegyzem:

Eloivasás után és értelmezést követően aláírva Budapest, 2021...05...05... napján.	Eloivasás után és értelmezést követően aláírva Budapest, 2021...05...05... napján.
 Budapest, I. kerület Budavári Önkormányzat képviseli: Váradiné Naszályi Márta, polgármester Eladó	 Csalogány 38 Medical Center Kft. képviseli: Dr. Murvai Zsolt, ügyvezető Vevő
Szerkesztettem és ellenjegyzem Budapest, 2021...05...29... napján	Szerkesztettem és ellenjegyzem Budapest, 2021...05...05... napján
 Jancsár Ügyvédi Iroda képviseli: Dr. Jancsár György ügyvéd 1062 Budapest, Bajza U. 24. FSZ. F02. KASZ: 36062174	 NEIZER Ügyvédi Iroda képviseli: Dr. Neizerné Dr. Vajna Viktória ügyvéd 1139 Budapest, Teve u. 24-28. A. ép. III/5. KASZ: 36070874



BUDAPEST FŐVÁROS I. KERÜLET
BUDAVÁRI POLGÁRMESTERI HIVATAL

KIVONAT

a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
2020. július 16-án
megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

12. A Csalogány 38 Medical Center Kft.-vel kötött adásvételi szerződés módosítása

Előterjesztő: Váradiné Naszályi Márta polgármester

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
66/2020. (VII. 16.) önkormányzati határozata

a Csalogány 38 Medical Center Kft.-vel megkötött adásvételi szerződés módosításáról

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a 2018. április 5. napján a Csalogány 38 Medical Center Kft.-vel mint Vevővel kötött adásvételi szerződés módosításához hozzájárul, felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés-módosításának aláírására azzal, hogy a Vevő a szerződésben vállalt beruházási kötelezettségének 2021. június 18. napja helyett 2023. június 18. napjáig köteles eleget tenni.

A képviselő-testület egyben felhívja az ingatlan tulajdonosát, hogy a beruházás megkezdéséig fokozottan tartsa karban az ingatlant és tegyen eleget tulajdonosi kötelezettségeinek.

k.m.f.

Váradiné Naszályi Márta s.k.
polgármester

dr. Tarjányi Tamás s.k.
jegyző

A kivonat készült: 2020. július 20-án.

Hiteles:

dr. Tarjányi Tamás
jegyző nevében és megbízásából:



2020.05.06.



BDV4420752

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Polgármesteri Hivatal, 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.

Váradiné Naszályi Márta, Polgármester Asszony részére

Tárgy: Kérelem

Budapest Főváros I. kerület
Budavári Polgármesteri Hivatal
Budapest I. kerület Kapisztrán tér 1.

ügyni téző:	2020 MAJ 11	előírat:
		E 301N/AS
201/02db	ia
meiléklet		
iktatószám	1603-4/2020	

Tisztelt Polgármester Asszony!

Alulírott, **Dr. Murvai Zsolt** (anyja neve.: Buzogány Lenke, születési helye, ideje: Segesvár, 1976.06.03., adóaz.: 8399655449, lakcím: 1011 Budapest, Fő utca 52. 1/3.)

a **Csalogány 38 Medical Center Kft.** (Cg.01-09-309317, adósz.: 26234816-2-41, székhely: 1011 Budapest, Fő utca 52. 1/3.) képviselője kérelmezem,

a 2018.04.05-én megkötött Adásvételi szerződés IV./14. pontjában meghatározott: „a vevő a jogerős és végrehajtható építési engedély alapján, az engedély jogerőre emelkedésétől számított 3 éven belül az ajánlatában meghatározott beruházást megvalósítja, az ingatlant beépíti és ezt jogerős használatba vétel engedéllyel a kiírónál igazolja”. Kérem ezen **kötelezettségvállalás meghosszabbítását** további 2 évvel, hivatkozva arra, hogy 2020.03.17.-én a Nemzeti Népegészségügyi Központ 15150-1/2020/EÜIG iktatószámom vész helyzetet hirdetett ki az új típusú koronavírus (2019-nCoV) okozta fertőzéssel kapcsolatosan. A 40/2020 (III.11.) kormányrendelet illetve a külföldi páciensek beutazásának tilalma nehéz helyzetbe hozta a projektet finanszírozó cégek működését. Statisztikai tanulmányok azt mutatják, hogy 2 év kell, hogy a fogászati turizmus helyzete stabilizálódjon.

Az Eurodent csoport Norvégiában és Magyarországon nyújt magas szintű, versenyképes áron kínált fogászati ellátásokat norvég, nyugat-európai és magyarországi páciensei számára. A cégcsoport 4 norvég helyszínen (fogorvosi rendelő Osloban, Altan, Bergenben és Trondheimban) és Budapesten (fogorvosi rendelő és fogászati laboratórium) fogadja ügyfeleit, 2017-ben nagyságrendileg 7500 beteget láttak el a fogorvosi klinikák (ebből Budapesten 670-et). A cégcsoport Budapesten elsősorban a norvég páciensek bonyolult fogorvosi beavatkozásait, szájsebészeti műtéteket, a nyugat-európai (francia, angol, német) és magyar pácienseket látja el, itt működik ugyanakkor a csoport fogászati laboratóriuma is. A Csalogány 38 Medical Center az Eurodent csoport magyarországi tevékenységének további fejlesztését, a külföldi páciensek hatékonyabb bevonását, a pácienseknek a kezelés idejére szálláshely biztosítását, egyben a belföldi ügyfélkör bővítését is célul tűzte ki. A budapesti rendelő jelenleg bérelt helyen, az I. kerület Fő utca 52. helyszínen működik, munkát biztosít 4 fogorvosnak, 2 szájsebésznek, 2 dentalhigiénikusnak, 1 klinika vezetőnek, 1 asszisztensnek, 2 recepciósnak és 3 fogtechnikusnak.

Budapest, 2020.05.06.

Dr. Murvai Zsolt

elérhetőség: murvaizsolt@gmail.com
1011 Bp., Fő utca 52. 1/3.
0670/ 318 4774



BDV3101338

BDV17888

1

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a **Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat** (székhelye: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., statisztikai számjele: 15735643-8411-321-01, adószáma: 15735643-2-41, képviseli: dr. Nagy Gábor Tamás polgármester), mint **eladó**,

másrészről a **Csalogány 38 Medical Center Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített neve: Csalogány 38 Medical Center Kft., székhelye: 1011 Budapest, Fő utca 52. I. em. 3., cégjegyzék-száma: 01-09-309317, statisztikai számjele: 26234816-6810-113-01, adószáma: 26234816-2-41, képviseli: Dr. Murvai Zsolt ügyvezető), mint **vevő** – a továbbiakban együtt: felek – között, a következő feltételek alapján.

I.

Előzmények

1. A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: önkormányzat) eladó pályázatot írt ki a Budapest, I. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 13931 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Budapest, I. kerület, Csalogány u. 38. szám alatti 292 m² alapterületű beépítetlen ingatlan adás-vétel útján történő elidegenítésére. Az ingatlan részletes ismertetését a Pályázati Dokumentáció Befektetői tájékoztatója tartalmazza. A pályázaton az adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó jogosultságot – mint az összességében legkedvezőbb feltételeket kínáló, megalapozott ajánlatot tevő cég – a vevő nyerte el. A Pályázati Dokumentáció és annak műszaki tartalma jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi.
2. A vevő ajánlatában úgy nyilatkozott, hogy a Pályázati Felhívásban, a Pályázati Kiírásban és a Befektetői tájékoztatóban, az adás-vétel tárgyát képező ingatlanokra vonatkozó építésügyi hatósági előírásokban, az önkormányzat 16/1995. (XI. 30.) sz. rendeletében és a jelen adásvételi szerződésben foglalt feltételeket minden tekintetben kimerítően megismerte. A felsorolt dokumentumokban foglaltak teljes tudomásulvételével nyújtotta be ajánlatát és vett részt a tárgyaláson, továbbá tette meg ajánlatát az ingatlan vételárára.

II.

Az adásvétel tárgya és a vételár

3. Az eladó szavatosságot vállal azért, hogy a **Budapest, I. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 13931 helyrajzi számon nyilvántartott**, természetben a 1015 Budapest, Csalogány u. 38. szám alatt lévő, „kivett, beépítetlen terület” művelési ág megjelölésű, 292 m² alapterületű tehermentes ingatlan (továbbiakban együtt: ingatlan) 1/1 arányban a tulajdonában áll, mely tény a jelen adásvételi szerződés aláírásának napján, Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által kiadott tulajdoni lap másolat tanúsítja.
4. Az eladó eladja, a vevő pedig adásvétel jogcímén megvásárolja a jelen szerződés 3. pontjában körülírt ingatlant 107.774.508 Ft + ÁFA, vagyis 136.873.625 Ft, azaz egyszázharminchatmillió nyolcszázhetvenháromezer hatszázhuszonöt forint bruttó vételárért.
5. A vevő a vételárát az alábbiak szerint fizeti meg az eladó részére:
vételár 50%-a, bruttó 68.436.813 Ft, azaz hatvannyolcmillió négyezerharminchatezer nyolcszázötvenhárom forint a vevő által a pályázati eljárásban



Csalogány 38 Medical Center Kft.
Vevő

DR. Szentimrey Mária
ügyvédi iroda
1055 Bp., Szt. István krt. 17. I. 6
Tel./Fax: 222-2222

befizetett 10.000.000 Ft, azaz tízmillió forint vételárba beszámítandó pályázati biztosítékkal csökkentett, 58.436.813 Ft, azaz ötvennyolcmillió négyszázharminchatezer nyolcszázötvenhárom forint összeget vevő a jelen szerződés aláírását követően, az elővásárlási jog jogosultjai, a Magyar Állam és a Budapest Főváros Önkormányzat részéről az elővásárlás gyakorlására nyitva álló 30 napos határidő leteltét követő 5 napon belül köteles az eladó önkormányzat számlája alapján megfizetni az önkormányzat Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett 12010154-00379543-00100000 számú bankszámlájára történő átutalással.

Felek megállapodnak, hogy a vevő által fizetendő vételárrészletből 10.000.000,-Ft-ot, azaz tízmillió forintot foglalónak tekintenek. A felek a foglaló jogi természetét (Ptk. 6:185. §) ismerik: a teljesítés megghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszíti, míg a foglalót átvevő kétszeresen köteles azt visszafizetni, s a felek az eredeti állapotot kötelesek helyreállítani. A foglaló a vételár hiánytalan teljesítése esetén a vételárba beszámít.

b. A fennmaradó vételárat, tehát bruttó 68.436.812 Ft, azaz hatvannyolcmillió négyszázharminchatezer nyolcszázötvenkettő forint összeget a IV./14. pont szerinti jogerős és végrehajtható építési engedély megszerzésétől számított 5 banki napon belül kell a fentiekben részletezett módon megfizetni. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Fővárosi Önkormányzat, illetve a Magyar Állam él a jelen szerződés VI./19. pontjában rögzített elővásárlási jogával, a foglaló egyszeres összegben, valamint a már teljesített vételár-részlet a vevő részére visszajár.

6. A vételár első részletét, illetve teljes vételárat a vevő akkor teljesítette, amikor a vételár első részlete, ill. a teljes vételár összege az eladó 5. pontban megjelölt bankszámláján jóváírásra került. Ha a vevő a vételár első részletének megfizetését nem a jelen szerződés 5.a.) pont első bekezdésében foglalt határidőben, továbbá teljes vételárat a IV./14. pont szerinti jogerős és végrehajtható építési engedély megszerzésétől számított 5 banki napon belül nem utalja át az eladó bankszámlájára, az eladó írásban 5 banki nap póthatáridőt tűz ki a vételár teljesítésére. Ez késedelmes teljesítésnek minősül.

Ha a vevő az eladó felhívásában megjelölt póthatáridőre a vételár összegét nem utalja át az eladó bankszámlájára, az eladó a jelen szerződéstől jogosult elállni. Elállás esetén az eladó jogosult a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. kerületi Hivatalánál (az eljáró Földhivatalnál) eljárni annak érdekében, hogy a jelen szerződés 3. pontjában körülírt ingatlan tulajdoni lapjára, jelen adásvétellel kapcsolatban felvett széljegyek törlésre kerüljenek. A késedelem idejére a vevő köteles évi 20%-os késedelmi kamatot fizetni az eladó részére.

7. Az eladó az 5.a. pont szerinti vételár 50%-ának bankszámláján történő jóváírását követő 5 munkanapon belül külön nyilatkozatban járul hozzá ahhoz, hogy az ingatlanra adásvétel jogcímén a tulajdonjog-fenntartással történő eladás ténye vevő javára feljegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba. Az eladó az 5.b. pont szerinti teljes vételár vevő általi megfizetésétől számított 3 munkanapon belül külön nyilatkozatban ad hozzájárulást ahhoz, hogy az adás-vétel tárgyát képező ingatlanra a vevő 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Vevő jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a szerződés V/16. pontja szerint Eladó javára 10 év időtartamra az ingatlan-nyilvántartásba visszavásárlási jog kerüljön bejegyzésre.



J L Z F
Csalogány 38 Medical Center Kft.
Vevő

Ady
DR. SZENTIMREY MÁRIA
ügyvédi iroda
1055 Bp., Szt. István krt. 17. 1. 6.
Tel./Fax: 311-72-47

8. Az eladó szavatol az adás-vétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy harmadik személynek nincs az ingatlanon fennálló olyan joga, amely bármilyen vonatkozásban korlátozná a vevőt tulajdonjoga gyakorlásában.
9. Az eladó az ingatlant azt követő 5 munkanapon belül adja a vevő birtokába, amikor a vevő a vételár 5. pontban meghatározott első részletét teljesítette. A kárveszély a birtokbaadással száll át a vevőre. A vevő a birtokbaadástól kezdve viseli az ingatlanok terheit és húzza hasznait.
10. A Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

III.

Az ingatlanra vonatkozó nyilatkozatok

11. A vevő kijelenti, hogy az eladó által közölt adatoktól függetlenül is minden tekintetben és kimerítően tisztában van az ingatlan jogi helyzetével az önkormányzat 16/1995. (XI. 30.) rendeletében foglaltakkal, az értékvédelmi és építésügyi hatósági előírásokkal, a közműkapacitásokkal, a beépítési lehetőségekkel és kötelezettséget vállal e rendelet és előírások betartására. A vevő alaposan mérlegelte az eladó és megbízottja által közölt vagy más forrásból beszerzett információkat és az adásvételi szerződés feltételét. Az összes ismeret birtokában tette meg ajánlatát a vételárra és írja alá a jelen adásvételi szerződést.
12. A vevő kijelenti, hogy az adás-vétel tárgyát képező ingatlant kiszolgáló közműkapacitásokat ismeri. Tudomásul veszi, hogy az eladó semmilyen vonatkozásban nem szavatolja a közműkapacitások bővítésének lehetőségét. A vevő az eladótól semmilyen címen nem igényelhet anyagi hozzájárulást az ingatlanon lévő és az ingatlant kiszolgáló közműkapacitások és vezetékek bővítéséhez, átalakításához.
13. A vevő tudomásul veszi, hogy a megvásárolt ingatlanon építési munkát kizárólag jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján végezhet. A vevő tudomásul veszi, hogy a megvásárolt ingatlanon történő beruházások finanszírozásában az eladó semmilyen vonatkozásban nem vesz részt, az kizárólag a vevő kockázatára történik.

IV.

Az ingatlan beépítésére vonatkozó kötelezettség vállalása

14. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az érvényes szabályozási terv alapján, az ingatlan hasznosítására kiírt pályázat mellékletét képező befektetői tájékoztatóban foglalt figyelembe vételével, továbbá jelen szerződés I. fejezetében hivatkozott pályázati eljárás során az ajánlata mellékletét képező tanulmányterv tovább tervezésével, az Eladó erre vonatkozó véleményének figyelembevételével építési engedélyezési tervdokumentáció készíti és az Eladó által is jóváhagyott engedélyezési terv alapján, a szerződéskötéstől számított 18 hónapon belül építési engedélyt szerez az eljáró építésügyi hatóságtól. Vállalja továbbá, hogy a jogerős és végrehajtható építési engedély alapján, az engedély jogerőre emelkedésétől számított 3 éven belül az ajánlatában meghatározott beruházást megvalósítja, az ingatlant beépíti és ezt jogerős használatbavételi engedéllyel a kiírónál igazolja.



[Handwritten signature]
Csalogány 38 Medical Center Kft.
Vevő

[Handwritten signature]
DR. SZÉNTIMREY MÁRIA
ügyvédi iroda
1055 Bp., Szt. István krt. 17. I. 6.
Tel./Fax: 311-72-47

15. Ha a vevő a jelen szerződés 14. pontjában vállalt határidőket nem tartja be, köteles az eladónak az ingatlan teljes vételárának megfelelő összeg alapján számított minden késedelmes nap után 1‰ kötbért fizetni. A kötbér akkor is jár, ha a használatbavételi engedély a kivitelezés készültségi foka vagy a kérelem és mellékleteinek hiányosságai folytán nem adható meg.
16. Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a Vevő jelen szerződés IV/14. pontjában vállalt kötelezettségei biztosítására, a Vevő tulajdonjogának bejegyzésétől számított 10 év időtartamra, Eladó javára visszavásárlási jogot alapítanak. Vevő kijelenti, hogy feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Eladó javára a visszavásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A bejegyzett jog alapján, amennyiben Vevő a jelen szerződés IV/14. pontjába foglalt bármely kötelezettségének nem tesz eleget, Eladó 10 éven belül jogosult az Ingatlant a jelen szerződésben megjelölt vételáron visszavásárolni Vevőtől.

V. Elállás

17. A vevő jogosult –a foglalo jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett – a jelen szerződéstől elállni, amennyiben az eladó az ingatlant a 9. pontban foglaltak szerint nem adja a vevő birtokába.
18. Az eladó jogosult – a foglalo jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett – a jelen szerződéstől elállni, amennyiben a vevő a vételár részletet a fenti 6. pontban meghatározott póthatáridőig sem fizeti meg az Eladó részére.
19. Az eladó jogosult – a foglalo jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett – a jelen szerződéstől elállni, amennyiben a vevő fenti 14. pontban vállalt kötelezettségét megszegi, illetve a 14. pontban vállalt határidőt az eladó írásbeli felszólítását követően sem teljesíti.

VI. Egyéb nyilatkozatok

20. A vevő tudomásul veszi, hogy az adás-vétel tárgyát képező ingatlanra a Fővárosi Önkormányzatnak, illetve a Magyar Államnak elővásárlási joga van. Az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozatot az eladó szerzi be a jelen szerződés aláírását követő 8 munkanapon belül a jogosultaknak megküldött külön felhívással. Amennyiben az elővásárlásra jogosult gyakorolja elővásárlási jogát, jelen szerződés az eladó és az elővásárlásra jogosult között hatályosul, és az eladó a vevő által megfizetett vételárat vagy vételár részletet köteles 8 (nyolc) munkanapon belül a vevő részére visszafizetni. A felek megállapodnak abban, hogy az eladó a vételár összege után kamatot nem fizet.
21. A felek rögzítik, hogy az eladó jognyilatkozatra jogosult képviselője: dr. Nagy Gábor Tamás polgármester, a vevő jognyilatkozatra jogosult képviselője: Dr. Murvai Zsolt ügyvezető. Az eladó magyar önkormányzat, a vevő magyar jogi személyiségű társaság, így szerződéskötési képességeik nem korlátozottak.
22. Az értesítéseket a felek szerződésben rögzített címére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel, postán és e-mail útján. A munkaszüneti napon érkezett küldemények a következő munkanapon minősülnek kézbesítettnek. A nem levélben küldött értesítéseket írásban is közölni kell. Ha az írásbeli közlés az egyéb módon történt értesítése



[Handwritten signature]
Csalogány 38 Medical Center Kft.
Vevő

[Handwritten signature]
DR. SZENTIMREY ERZSÉBET
ügyvédi iroda
1055 Bp., Szt. István krt. 17. I. 6.
Tel./Fax: 311-72-47

kézbesítésétől számított 5 munkanapon belül nem kerül kézbesítésre, az értesítése nem érvényes. Az írásbeli értesítések átvétele tértivevény aláírásával érvényes.

23. A tulajdonosváltással kapcsolatos költségek és illetékek a vevőt terhelik.
24. A felek egybehangzóan megállapítják, hogy a szerződés megkötését megelőzően a Vevő jelen szerződéssel érintett ingatlant bejárta. A vevő így az ingatlant a megtekintett, általa megismert állapotban, és a Befektetői tájékoztatóban írt körülmények ismeretében vásárolja meg.
25. A felek kijelentik, hogy egymással szemben semmilyen adatot, körülményt vagy tényt a másik fél elől nem titkoltak el, illetve el nem hallgattak, amely a jelen szerződés megkötését és az e szerződéssel kapcsolatos kötelek teljesítését és jogosultságok gyakorlását utóbb korlátozná vagy kizárná. Figyelemmel arra a körülményre, hogy a szerződő felek a jelen megállapodással kapcsolatos valamennyi lényeges kérdéstről egymást tájékoztatták, kijelentik, hogy utóbb egyik szerződő fél sem hivatkozhat a jelen szerződés érvénytelenségére tévedés vagy megtévesztés jogcímén.
26. Mind az eladó, mind pedig a vevő a jelen szerződésben megjelölt képviselői felelőségük tudatában egybehangzóan kijelentik, hogy e szerződés megkötésekor önálló cégjegyzési (aláírási) jogosultságuk fennáll, képviseleti jogkörük korlátozva nincs, továbbá a 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont *b)* és *c)* alpontjában foglalt feltételeknek megfelelnek (átlátható szervezet). A szerződés tartalmát a döntésre illetékes szerveik jóváhagyták.
27. A vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötésekor nem áll a csődeljárásról és felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvényben meghatározott csőd- és/vagy felszámolási, továbbá a 2006. évi V. törvényben meghatározott végelszámolási eljárás hatálya alatt.
28. A felek a jelen megállapodás teljesítésével kapcsolatos jogok gyakorlása, illetve kötelek teljesítése során egymás érdekeinek és a tisztesség követelményeinek figyelembevételével kötelesek eljárni. A szerződő felek egymással az e szerződés teljesítésével kapcsolatosan együttműködni kötelesek.

Amennyiben a megállapodás teljesítésével vagy értelmezésével összefüggésben a szerződő felek között utóbb jogvita alakulna ki, úgy a szerződő felek a jogvitát kötelesek előzetesen egyeztetni, és megkísérelni, hogy azt egyezséggel rendezzék. Az egyeztetést a másik félnél a jogvita alapjául szolgáló ok vagy körülmény tudomásra jutásától számított 8 napon belül írásban kérheti az érintett fél.

Az írásbeli megkeresés alapján a másik érintett fél további 8 napon belül köteles az egyeztetésen részt venni. Az egyeztetésről annak eredményét is magába foglaló írásbeli jegyzőkönyvet kell készíteni.

A felek egymással szemben kijelentik, hogy az egyeztetés megkísérlése előfeltétele annak, hogy a szerződéssel összefüggő esetleges igényüket bírósági úton érvényesítsék.

29. A felek kijelentik, hogy az ingatlanok eladására vonatkozó eljárás lebonyolítása minden tekintetben szabályszerűen történt.



[Handwritten signature]
Csalogány 38 Medical Center Kft.
Vevő

[Handwritten signature]
BEVÉZENTIMRE MÁRIA
ügyvédi iroda
1055 Bp., Szt. István krt. 17. I. 6.
Tel./Fax: 311-72-47


30. A felek képviselői a jelen megállapodás aláírásával elismerik, hogy az esetleges jogviták tekintetében magyar bíróság rendelkezik kizárólagos joghatósággal.
31. Az adásvételi szerződés megkötéséből eredő költségeket és a vagyonátruházási illetéket a vevő köteles megfizetni. Az adásvételi szerződés Budapest Főváros Kormányhivatala XI. kerületi Hivatalához történő benyújtásáról a vevő gondoskodik.
32. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szabályait kell alkalmazni. A vevő tudomásul veszi, hogy ha az adásvétel tárgyát képező ingatlant az azon megvalósuló épület használatbavételi engedélyének kézhezvétele előtt elidegeníti – ideértve az apportálást is – az csak akkor érvényes, ha az új tulajdonos maradéktalanul vállalja a jelen szerződésben – és az annak alapjául szolgáló pályázati kiírásban - meghatározott összes vevői kötelezettség teljesítését. Ennek biztosítékeként a vevő köteles az elidegenítésre vonatkozó jognyilatkozatát az eladó és az új tulajdonos kötelezettségvállalási nyilatkozatát az eladóhoz eljuttatni.
33. Felek megállapodnak, hogy a jelen adásvételi szerződés mindkét fél képviselőjének az aláírásakor lép hatályba.
34. A szerződő felek meghatalmazzák Dr. Rajki Márton (KASZ: 36067629) ügyvédet, a Budapesti 4. sz. Ügyvédi Iroda (1068 Budapest, Benczúr u. 20.) tagját, hogy a jelen ügyben felmerülő földhivatali eljárásban őket az Ügyvédi Törvényben meghatározott jogkörben képviselje. Az ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. Helyettesítésre meghatalmazzák a Dr. Szentimrey Mária Ügyvédi Irodát (1055 Budapest, Szent István körút 17.), Dr. Szentimrey Mária (KASZ: 36069452), aki a helyettesítésre szóló meghatalmazást elfogadja.
35. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadóak.

A felek a jelen adásvételi szerződést – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – felolvasás és értelmezés után saját kezűleg, helybenhagyólag aláírták.

Dr. Szentimrey Mária ügyvéd tanúsítja, hogy a jelen adásvételi szerződés a felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelel, továbbá, hogy az adásvételi szerződésben megjelölt felek aláírása valódi.

Budapest, 2018. április 05.



 Budapest I. kerületi Budavár Önkormányzat
 Eladó
 képviseli:
 Dr. Nagy Gábor Tamás polgármester


 Csalogány 38 Medical Center Kft.
 Vevő
 képviseli:
 Dr. Murvai Zsolt ügyvezető

Budapesten, 2018. április 05. napján

ellenjegyzem:


 Budapest I. kerületi Budavár Önkormányzat
 Eladó


 Csalogány 38 Medical Center Kft.
 Vevő


 DR. SZENTIMREY Mária
 ügyvéd, iroda
 1055 Bp., Szt. István krt. 17. 1. sz.
 Tel./Fax: 311-72-47
 ügyvéd