ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely egyrészről
BUDAPEST FŐVÁROS VII. KER. ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA (székhely: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6., adószám: 15735708-2-42, MÁK törzskönyvi azonosító szám: 735704, statisztikai számjel: 15735708-8411-321-01, képviseletében: Niedermüller Péter polgármester), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**) megbízásából és képviseletében eljáró

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság (rövidített név: EVIN Nonprofit Zrt., székhely: 1071 Budapest, Damjanich u 12., cégjegyzékszám: 01-10-043258, adószám: 12194528-2-42., statisztikai számjel: 12194528-6832-573-01., képviseletében: dr. Halmai Gyula önálló képviseletre jogosult vezérigazgató), mint megbízott (a továbbiakban: **Megbízott**),
másrészről

Biggeorge 33. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (Magyar Nemzeti Bank nyilvántartásba vételi határozatának száma: H-KE-III-16/2022., nyilvántartási szám: 1221-81, adószám: 19321101-2-41, statisztikai számjel: 19321101 6820 915 01, székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32.) mint vevő (a továbbiakban **Vevő**),
a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról szóló 2011. évi CXCIII. törvény 45. § (1) bekezdése alapján törvényes képviselőjeként, mint befektetési alapkezelő eljár:

a **Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (rövidített elnevezése: Biggeorge Alapkezelő Zrt., székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32., adószám: 13589288-2-41, cégjegyzékszám: 01-10-045316, statisztikai számjel: 13589288-6630-114-01, törvényes képviselői együttesen a cégkivonat 13/32. pontján bejegyezve Szegedi Zoltán igazgatósági tag, a cégkivonat 13/33. pontján bejegyezve Nagygyörgy Tibor János igazgatósági tag, a cégkivonat 13/35. pontján bejegyezve Szuda János Pál igazgatósági tag) mint Vevő törvényes képviselője (a továbbiakban: **Vevő törvényes képviselője**)
- jelen Adásvételi szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező meghatalmazás (a továbbiakban: Meghatalmazás1) alapján megbízásából és képviseletében eljár: **Kutasi Gábor** akinek születési családi és utóneve: Kutasi Gábor, anyja neve.: Csepregi Ildikó, születési hely, idő: Orosháza, 1979. szeptember 17., szig.szám: 013552TA, Lakcímkártya száma: 298243 LD, személyi azonosító: 1-790917-2757, adóazonosító jele: 8411662004, lakcím: 2093 Budajenő, Hombár utca 2., állampolgársága: magyar),

együttes említésük esetén **Felek** között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

1. Az Eladó kijelenti és a 2024. január 24. napon kelt tulajdoni lappal igazolja, hogy II.4. számú bejegyzés alatt 1/1 arányban tulajdonosa a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályánál nyilvántartott, Budapest VII. Ker. belterület 34123 hrsz. alatt felvett, természetben 1077 Budapest, Kis Diófa utca 5. szám alatt található, tulajdoni lap szerint 669 m^2 alapterületű kivett udvar megjelölésű ingatlannak (a továbbiakban: Ingatlan).

Felek a tulajdoni lapot együttesen áttanulmányozták, és megállapították, hogy a tulajdoni lapon széljegy nincs feltüntetve, teher nincs bejegyezve. Felek kijelentik, hogy a tulajdoni lapról szóló fenti tájékoztatást megkapták. Eljáró ügyvéd rögzíti, hogy fenti tájékoztatása a földhivatali nyilvántartás adatain alapul, így ezen adatok helyessége vonatkozásában felelősségét kizárja.

2. Előzmények

2.1. Megbízott megbízásából a MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet (1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.) 2022. január 10. napon Ingatlanforgalmi szakértői véleményt készített, amelyet 2023. szeptember 04. napon aktualizált. A 2023. szeptember 04. napi keltezésű, aktualizált „Ingatlanforgalmi szakértői véleményében"-ében az Ingatlan piaci összehasonlítással meghatározott becsült forgalmi nettó értékét 643.900.000,- forint összegben állapította meg.

A szakvéleményben a szakvéleményt készítő az ingatlan általános jellemzői körében rögzítette alábbiakat:

Ingatlan környezete, elhelyezkedése: Budapest VII. kerülete a pesti oldalon helyezkedik el. Területe 2,09 km², méretével a legkisebb fővárosi kerület, ugyanakkor lélekszáma a 2019-es adatok alapján 52 362 fő, emiatt a legnagyobb népsűrűségű. A kerület jelenlegi városrészei: Belső-Erzsébetváros, Középső-Erzsébetváros, Külső-Erzsébetváros, melynek része Ligetváros kerületrész. Áthalad rajta a Nagykörút: a kerületen átvezető szakaszát Erzsébet körútnak hívják. Tömegközlekedéssel legkönnyebben a Nagykörúton közlekedő 4-es és 6-os villamosjáratokkal, valamint a kerület szélén futó M2-es metróval érhető el. A kerület határán található a Keleti pályaudvar, melynek területe már a VIII. kerület része.

A vizsgált ingatlan Belső-Erzsébetvárosban, a Klauzál tér közelében a Kis Diófa utca közbenső szakaszán helyezkedik el, belvárosi környezetben. Környezetében jellemzően az 1900-as években épült társasházak a jellemzőek, azonban egyre több társasházat újjáépítenek, vagy teljesen elbontanak, helyette új társasházat építve. Tömegközlekedési szempontból elhelyezkedése kedvező, a Blaha Lujza tér 200 méteren belül elérhető, ahol több busz járat, illetve a 2-es metró vonala is fut. Infrastrukturális ellátottsága kiváló, az alap- és szakszolgáltatást biztosító intézmények, továbbá egyéb kulturális és művelődési intézmények az ingatlan környezetében megtalálhatók.

Telek megközelíthetőség: A vizsgált ingatlan a Kis Diófa utcában, a Klauzál tértől körülbelül 40-50 méterre helyezkedik el, megközelíthetősége mindvégig szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton lehetséges. Felszíni tömegközlekedési eszközök megállói az épület 200 méteres környezetében elérhetőek.

Közművek (telken belül): A rendelkezésre álló információ alapján bekötött közművek telken belül nincsenek, azok az ingatlan előtti közterületen fellelhetőek.

Övezete: Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének – Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló - 25/2018. (XII. 21.) számú rendelete szerint az ingatlan Vt-V/2 övezetben található.

Leírás: Az értékelt telek körbekerített, utcafronton falazott kerítés található, illetve abba és fémszerkezetű kaput építettek be. A telek szabályos téglalap alakú. Területén fémszerkezetből készített oldalról nyitott, de fedett tárolók láthatóak, értéket nem képviselnek.

Jellemző övezeti paraméterek: Legkisebb kialakítható telekterület: 500 m2, Beépítés módja: zártsorú, Legnagyobb beépítettség alapértéke: 70% (terepszint felett), Max. építménymagasság: 24,5 m, Legnagyobb szintszám 6 db, Min. zöldfelületi mutató: 10 %.

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének – Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló - 25/2018. (XII. 21.) számú rendelete szerint az ingatlan Vt-V/2 övezetbe tartozik: Építéshatóság ügyintézőjének szóban elhangzott tájékoztatása alapján szintterületi mutató

nincs meghatározva, illetve a terepszint alatti beépíthetőség mindig egyedi elbírálást alatt történik. Az értékelésben a terepszint alatti beépítést a terepszint felettihez hasonlóan 70%-ban vesszük figyelembe.
2.2. Eladó Képviselő-testülete 2023. április 19. napján a 127/2023. (IV.19.) sz. határozatával az Ingatlant értékesítésre kijelölte, majd 2023. szeptember 20. napján a 292/2023. (IX.20.) sz. határozatával az Ingatlan vonatkozásában új árverési eljárás meghirdetését és az elkészült Árverési hirdetményt jóváhagyta és hozzájárult az Ingatlan árverési eljárás útján történő értékesítéséhez a megjelölt kikiáltási ár (643.900.000,- Ft, azaz hatszáznegyvenhárommillió-kilencszázezer forint) alapulvételével. Továbbá felkérte Megbízottat az árverési hirdetmény közzétételére, és az árverési eljárás lefolytatására, és az eljárás eredményének Képviselő-testület elő történő terjesztésére.
2.3. Az Árverési hirdetmény az Ingatlant kivett udvar megjelölésű ingatlanként 643.900.000,- forint kikiáltási áron hirdette meg. A kikiáltási ár az ingatlan forgalmi értéke, a megajánlott vételár ennél az árnál alacsonyabb összeg nem lehet. Megtekintés időpontjaként a 2023. szeptember 25. és 2023. november 14. közötti időszakot megjelölve, azzal, hogy a megtekintés előzetes időpont egyeztetés alapján lehetséges. Az Árverési hirdetmény pontosan meghatározta, hogy ki lehet az eljárás résztvevője, az árverési eljárásra történő jelentkezés módját, feltételeit, határidejét és helyét, az ajánlattételhez szükséges okiratok megjelölését. Rögzítette, hogy a kikiáltási ár 10 %-át árverési biztosítékként meg kell fizetni az ajánlat benyújtásának időpontjáig. Meghatározta, hogy az ajánlattevő ajánlati kötöttsége az ajánlattételi határidő lejártával (2023. november 14.) kezdődik, továbbá, hogy az ajánlattevő az ajánlatához a versenyeztetési eljárás nyertesét kihirdető Képviselő-testületi döntés meghozatalának napjától számított 30 napig van kötve. Meghatározta továbbá az írásos ajánlatok felbontásának szabályait, az érvénytelen ajánlatok körét. Rögzítette, hogy az eljárás kétfordulós és a Meghirdető az érvényes írásos ajánlatot tevők között nyílt versenytárgyalást, ún. második fordulót bonyolít le, melynek alapján hirdeti ki a versenyeztetési eljárás eredményét. A versenytárgyalás időpontját 2023. november 22. napban jelölte meg. Rögzítette a versenytárgyalási eljárás menetét és annak szabályait. Rögzítette, hogy a versenytárgyalás nyertese az az ajánlattevő, aki a nyílt licitet jelentő második fordulóban a legmagasabb összegű ajánlatot teszi. A hirdetmény szerint a nyertes ajánlattevőnek az adásvételi szerződést a nyertességről szóló hivatalos értesítés kézhezvételének napjától számított 30 naptári napon belül kell megkötnie. Az árverés nyertese a vételár összegét legkésőbb az adásvételi szerződés aláírását követő hatvanadik naptári napon belül köteles banki átutalás útján teljesíteni, azzal, hogy a vételárba a befizetett árverési biztosíték összege beszámításra kerül. A hirdetmény rögzítette az árverési eljárás érvénytelenségének és eredménytelenségének okait, következményeit. A hirdetmény tájékoztatást adott továbbá a Magyar Állam és Budapest Főváros Önkormányzatának törvényi elővásárlási jogáról és a szerződés hatályba lépéséről.
2.4. Vevő 2023. november 08. napján kelt Pályázati jelentkezési és ajánlati lappal jelezte, hogy az Ingatlan vonatkozásában kiírt árverési eljárásban részt kíván venni. Csatolta a szükséges okiratokat, a szükséges nyilatkozatokat megtette, igazolta a biztosíték összegének átutalását. Megajánlott vételárként 643.900.000,- Ft-ot, azaz hatszáznegyvenhárommillió-kilencszázezer forintot jelölt meg.
2.5. A 2023. november 22. napon tartott versenytárgyaláson készült 11081/K/644/2023/2. ügyszámú Közjegyzői Tanúsítvány Jegyzőkönyv alábbiakat rögzítette: a kiírásnak megfelelő határidőig, azaz 2023. év november hónap 14. napján 16:00 óráig 1 db ajánlat érkezett tárgyi ingatlan vonatkozásában. A bontási eljárásra 2023. év november hónap 15. napján került sor. A bontási eljárás során a bizottság megállapította, hogy az ajánlattevő benyújtotta a kitöltött és aláírt jelentkezési lapot és a mellékletét képező nyilatkozatot, továbbá az ajánlati biztosíték befizetéséről szóló igazolást csatolta. A bizottság megállapította továbbá, hogy a pályázó az előírt dokumentumokat csatolta, az ajánlat alakilag megfelelő, teljes körű, érvényes, az ajánlattevő a versenytárgyaláson részt vehet. A versenytárgyaláson a Vevő akként nyilatkozott, hogy elfogadja, hogy az Ingatlan induló licitára az írásos ajánlatában tett ajánlati ár, amely a minimális vételárat jelenti, egyúttal megerősítette, hogy az első fordulóban részéről

vállalt és elfogadott kötelezettségeket fenntartja. A Vevő nyilatkozott továbbá, hogy az ajánlatában foglalt ajánlati áron nem kíván változtatni és az Ingatlant az általa ajánlott áron kívánja megvásárolni. Az árverési hirdetmény értelmében a fentiekre tekintettel a versenytárgyalás nyertese a Biggeorge 33. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap lett és a legmagasabb összegű vételi ajánlat összege, amelyen az Ingatlan értékesítésre kerül, 643.900.000,- Ft, azaz hatszáznegyvenhárommillió-kilencszázezer forint.

2.6. Eladó Képviselő-testülete 2023. december 6. napján a 394/2023. (XII.06.) sz. határozatával az 1. pontban megjelölt Ingatlan értékesítésére kiírt árverési eljárás eredményének megállapításáról határozott, a beérkezett 1 db ajánlatot érvényesnek nyilvánította és az árverési eljárás nyertesének a Biggeorge 33. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapot hirdette ki 643.900.000,- Ft, azaz hatszáznegyvenhárommillió-kilencszázezer forint összegű vételár mellett.

2.7. Felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot – minden más jogosultat megelőző - törvényi elővásárlási jog illeti meg. Felek azt is rögzítik továbbá, hogy az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bek. alapján Budapest Főváros Önkormányzatát is elővásárlási jog illeti meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján fennálló elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozattételre a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság (a továbbiakban: MNV Zrt., székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56., cégjegyzékszám: Cg.01-10-045784, adószám: 14077340-2-44) jogosult.

Felek megállapodnak, hogy a jelen Adásvételi szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet meghatalmazzák, hogy az Adásvételi szerződést a Felek aláírását követően haladéktalanul, de legkésőbb 3 (három) munkanapon belül megküldje az MNV Zrt. és Budapest Főváros Önkormányzata részére, annak érdekében, hogy a Magyar Állam nevében eljárva az MNV Zrt., illetve Budapest Főváros Önkormányzata elővásárlási nyilatkozatot (a továbbiakban: Elővásárlási nyilatkozat) bocsásson ki arról, hogy a Magyar Állam, illetve Budapest Főváros Önkormányzata kíván-e élni elővásárlási jogával. Felek rögzítik, hogy a nyilatkozattételre az MNV Zrt.-nek az Nvtv. 14. § (5) bekezdése alapján 35 (harmincöt) napos jogvesztő határidő áll rendelkezésére, amely határidőt a postai küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. Felek Budapest Főváros Önkormányzatát 35 napos határidővel hívják fel nyilatkozattételre. Az Adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele az elővásárlási jogról való lemondás a Magyar Állam és Budapest Főváros Önkormányzata részéről, amely a Magyar Állam esetében akként is megvalósulhat, hogy az MNV Zrt. a számára nyitva álló 35 napos törvényi határidőt elmulasztja, illetve Budapest Főváros Önkormányzata esetén akként, hogy a 35 napos határidőt elmulasztja. Fentiekre tekintettel a jelen Adásvételi szerződés hatályba lépésének napja az a nap (a továbbiakban: Hatályba lépés napja), amelyen mindkét megkeresett szerv – azaz mind a Magyar Állam, mind Budapest Főváros Önkormányzata – vonatkozásában megállapítható az, hogy elővásárlási jogával nem él, amely tény vagy az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat kézhezvételével, vagy a fenti határidők eredménytelen elteltével állapítható meg, azaz az Adásvételi szerződés Hatályba lépésének napja:

az a nap, amelyen valamennyi nyilatkozat vonatkozásában megállapítható, hogy az arra jogosult szerv elővásárlási jogával nem kíván élni.

Mivel a fentiek szerint a Hatályba lépéshez szükséges fenti feltételek többféleképpen is megállapíthatóak lehetnek (ld. nyilatkozat kézhezvétele vagy határidő eredménytelen eltelte), ezért Felek a fentiek szerint ahhoz fűzik a Hatályba lépés jogkövetkezményét, hogy valamennyi jogosult szerv részéről megállapítható legyen az, hogy nem kívánnak élni elővásárlási jogukkal. Ezen megállapítás a fentiek szerint vagy az adott nyilatkozat kézhezvételével, vagy a határidő eredménytelen elteltével tehető meg. Ezért a Hatályba lépés napjaként Felek azon napot jelölik meg,

amelyen már valamennyi jogosultság vonatkozásában megállapítható a fenti szervek elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának megléte.

2.8. Az Eladó köteles a megkeresett szervek nyilatkozatairól és azok kézhezvételének dátumáról, a nyilatkozat másolatának egyidejű megküldésével a Vevőt késedelem nélkül, de legkésőbb a kézbesítés napját követő 3 (három) munkanapon belül írásban tájékoztatni. Az Eladót akkor is terheli ezen értesítési kötelezettség a Vevő irányába, ha az adott szerv határidőben nyilatkozatot nem küld Eladó részére, amely esetben az Eladó köteles a határidő lejáratát követő 3 (három) munkanapon belül e tényről a Vevőt írásban tájékoztatni. Az Eladó egyúttal köteles – amennyiben az Adásvételi szerződésben foglalt hatályba lépéshez szükséges feltételek bekövetkeznek – a Hatályba lépés napjáról is írásban tájékoztatni a Vevőt és az okiratszerkesztő ügyvédet.

2.9. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Magyar Állam vagy Budapest Főváros Önkormányzata elővásárlási jogával él, úgy a szerződés az Eladó és az elővásárlási jogával élő fél között jön létre és a Vevő által már teljesített vételár Vevőnek visszafizetésre kerül az elővásárlási jog jogszerű gyakorlásától számított 30 (harminc) napon belül. Felek rögzítik továbbá, hogy az elővásárlási jog gyakorlása esetén a vételár visszafizetésén túlmenően egymással szemben semmilyen jogcímen egyéb követelésük nincs, ilyet egymással szemben nem érvényesítenek, mindkét fél viseli a jelen szerződéskötéssel kapcsolatban felmerült költségét.

3. Az Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban részletesen meghatározott, általa ismert állapotban lévő Ingatlant 643.900.000,- Ft, azaz hatszáznegyvenhárommillió-kilencszázezer forint vételárért, amely vételárat Felek a Vevő által megajánlott összeget alapul véve, mint az Ingatlan állapotával és méretével arányos vételárként fogadják el. Felek rögzítik, hogy Vevő a vételárba beszámítandó biztosítéki összegként 64.390.000,- Ft-ot, hatvannégymillió-háromszázkilencvenezer forintot már az árverési eljárás alatt megfizetett a felhívásban rögzített 10403239-00033034-00000007 számú letéti számlára utalással, a fennmaradó, további 579.510.000,- Ft-ot, azaz ötszázhetvenkilencmillió-ötszáztízezer forintot pedig a jelen adásvételi szerződés mindkét fél általi aláírását követően, az általa vállalt teljesítési határidőn, azaz 60 naptári napon belül fizeti meg az Eladó 10403239-00033056-00000009 számú bankszámlájára utalással.

4. Az Eladó szavatolja, hogy a Vevő az Ingatlanon – a jelen Szerződésben jelölt visszavásárlási jogon és elidegenítési tilalmon kívül - per-, teher- és igénymentes tulajdont szerez.

5. Az Eladó jelen Adásvételi szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlanra – Eladó 1/1 arányú tulajdonjogának törlésével egyidejűleg – Vevő tulajdonjogát vétel jogcímén 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Felek megbízzák az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a bejegyzés iránti kérelmet az illetékes földhivatalba az Adásvételi szerződés Hatályba lépésének napját követően haladéktalanul, de legkésőbb 5 (öt) munkanapon belül nyújtsa be.

5.1. Felek rögzítik, hogy Eladó az Ingatlan birtokát a jelen szerződés Hatályba lépésének napján a Vevőre átruházza. Felek rögzítik, hogy a Hatályba lépés napjáig az Eladó, ezen időponttól kezdődően a Vevő jogosult az Ingatlan hasznait szedni, köteles a terheit viselni, továbbá viseli a kárveszélyt.

6. Vevő vállalja, hogy a jelen Adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 5 éven belül - az ajánlata mellékletét képező, és jelen Adásvételi szerződés 1. számú elválaszthatatlan mellékletét képező – a fejlesztési tervben (a továbbiakban: Fejlesztési terv) foglaltakkal érdemben egyező fejlesztést – a pályázati dokumentáció részét képező Vevői nyilatkozatban foglaltak fenntartása és

figyelembe vétele mellett – megvalósítja (a továbbiakban: Beépítési kötelezettség). Felek a Beépítési kötelezettség teljesítéseként a műszaki átadás-átvétel, az e-napló lezárásának napját tekintik. A Fejlesztési terv határidőben való megvalósításában jelentkező Vevőnek felróható késedelem esetére Felek késedelmi kötbért kötnek ki, amelynek mértéke naptári naponként napi 200.000,- Ft, azaz kettőszázezer forint. A kötbér a késedelembe esés napjától esedékes.

Ha a szerződés teljesítése a Vevőnek felróható okból hiúsul meg, abban az esetben Vevő meghiúsulási kötbér megfizetésére köteles, melynek összege a nyertes ajánlat összegének, 643.900.000,- forintnak a 30 %-a, azaz 193.170.000,- Ft, azaz százkilencvenhárommillió-százhetvenezer forint. Felek nem tekintik ilyennek azt az esetet, ha valamely elővásárlásra jogosult szerv elővásárlási jogával él, továbbá, ha valamely jogszabály-módosítás okozza a beépítési kötelezettség teljesítésének ellehetetlenülését. Ezen esetekben Vevőt nem terheli kötbér-fizetési kötelezettség.

7. Felek a Beépítési kötelezettség teljesítéséig, e kötelezettség teljesítéséhez fűződő jog biztosítására az Ingatlanra elidegenítési tilalmat alapítanak, azaz a Vevő ezen kötelezettsége teljesítéséig az Ingatlant nem idegenítheti el. **Vevő a jelen Adásvételi szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg az Ingatlanra az Eladó, azaz Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata javára a Beépítési kötelezettség teljesítéséig, az Eladó ezen Beépítési kötelezettség teljesítéséhez fűződő jogának biztosítására elidegenítési tilalom kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre.**

8.1. Felek megállapodnak, hogy - a Fejlesztési terv megvalósítására vállalt beépítési kötelezettség biztosítására - Vevő a jelen Adásvételi szerződés aláírásával a Ptk. 6:224. § szerint az Ingatlanra **visszavásárlási jogot enged Eladónak**. A visszavásárlási ár a jelen Adásvételi szerződésben meghatározott vételár, 643.900.000,- Ft, azaz hatszáznegyvenhárommillió-kilencszázezer forint. A visszavásárlási joga alapján Eladó a Vevőhöz intézett nyilatkozatával az Ingatlant jelen Adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 5 év elteltével megveheti, amennyiben a Vevő a Beépítési kötelezettségének a 6. pontban foglaltak szerint nem tesz eleget.
8.2. Vevő a jelen Adásvételi szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg az Ingatlanra az Eladó, azaz a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata javára a Beépítési kötelezettség teljesítéséig, ezen kötelezettség biztosítására visszavásárlási jog kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

9. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlannal kapcsolatban kellékszavatossági igénye Eladóval szemben nincs, ilyet a jövőben sem támaszt, különös tekintettel az Ingatlannak a jelen szerződés 2.1. pontjában is ismertetett állapotára, amely állapotot Vevő ismer, és kifejezetten ezen állapotában vásárolja meg az Ingatlant a saját maga által megajánlott vételáron.

10. Eladó a szerződés tárgyát képező Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatol és jótáll. A jogszavatosság körében Eladó különösen
- kijelenti, hogy - a Magyar Állam és Budapest Főváros Önkormányzata elővásárlási jogát kivéve - harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését, illetve az Ingatlan Vevő általi birtoklását akadályozná vagy korlátozná,
- kijelenti, hogy jelen ingatlan adásvételi szerződés megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, egyéb megállapodást, bírósági ítéletet, egyéb bírósági vagy más hatósági határozatot, amelyben Eladó félként szerepel, vagy amely Eladó vagyonára kötelező rendelkezést tartalmaz,

- kijelenti, hogy nincs tudomása olyan követelésről, folyamatban lévő polgári peres vagy nemperes eljárásról, választott-bírósági eljárásról, büntetőeljárásról, államigazgatási vagy egyéb hatósági eljárásról, amely a jelen ingatlan adásvételi szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érintheti, vagy bármilyen módon befolyásolhatná az ingatlan jogi helyzetét,
- kijelenti, hogy jelen ingatlan adásvételi szerződés megkötését megelőzően az ingatlanra sem előszerződést, sem a Földhivatalhoz benyújtásra köteles szerződést nem kötött és jelen szerződés kivételével a jövőben sem fog kötni, amennyiben jelen szerződés teljesülni fog,
- Eladó kötelezettséget vállal, hogy ezen állapotot fenntartja
- kijelenti, hogy az Ingatlan a hatályos építési szabályzatban foglaltaknak megfelelően beépíthető.

11. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Vevőnek átadja az Ingatlanra vonatkozó és a jelen szerződésben hivatkozott értékbecslést, amely tartalmát Vevő elfogadja, nem vitatja, azzal szemben kifogást nem emel.

12. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés szerkesztésére vonatkozó megbízás nem terjed ki a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos adónemekre, az adókkal kapcsolatos eljárásra és határidőkre, az adók mértékére és adóoptimalizációra; szerződést szerkesztő ügyvéd e körben részletes tájékoztatás adására nem köteles, a tájékoztatás elmaradásából fakadó felelősségét kizárja, amit Felek kifejezetten tudomásul vesznek. Feleknek tudomása van arról, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatban az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény szerint illetékfizetési kötelezettség keletkezik, melyet a szerző felek (Vevő) kötelesek az illetékhivatalnak megfizetni. Az illeték mértéke az ingatlan forgalmi értékének 2 %-a, figyelemmel arra, hogy 23/A. § (2) bekezdése szerint az engedély alapján működő ingatlanalap ingatlanszerzése után az illeték mértéke az ingatlan – terhekkel nem csökkentett – forgalmi értékének 2%-a (Itv. 23/A. § (2)).

13. Felek jelen okirat szerkesztésével, ellenjegyzésével, a földhivatali, illetve valamennyi jelen szerződés kapcsán hatáskörrel rendelkező hatóság előtti eljárással meghatalmazzák a Dr. Czeglédy és Társai Ügyvédi Irodát (képviseletében: dr. Fodor Tímea ügyvéd, 9700 Szombathely, Szily János utca 9. I/5., KASZ: 36060137). A Dr. Czeglédy és Társai Ügyvédi Iroda díját Eladó viseli. A meghatalmazott a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy a szerződést ellenjegyző ügyvéd a szerződés teljesítéséért, a Felek szerződésszerű magatartásáért semmilyen formában nem felelős, továbbá kizárja felelősségét a tulajdoni lap, illetve a Felek által szolgáltatott adatok helyességéért, azok ellenőrzésére megbízást nem fogadott el; a jelen szerződésben rögzített, az Ingatlanra és a Felek közti megelőző eljárásra vonatkozó adatokat Megbízott által szolgáltatott adatok alapján szerkesztette jelen okiratba. Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt tényeket, adatokat az okiratszerkesztő ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Felek kijelentik továbbá, hogy szerződéses akaratukat jelen adásvételi szerződés teljeskörűen tartalmazza, azt egyebekben kiegészíteni nem kívánják.

14.1. Vevő kijelenti, hogy a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról szóló 2011. évi CXCIII. törvény 45. § (1) bekezdése alapján jogi személy, amelyet az arra jogosult hatóság, a Magyar Nemzeti Bank nyilvántartásba vett, és amelynek tulajdonszerzését jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve nem korlátozzák. A Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-16/2022. számú, nyilvántartásba vételi határozata jelen Adásvételi szerződés mellékletét képezi.
Vevő törvényes képviselője kijelenti, hogy Magyarországon alapított és nyilvántartott gazdasági társaság, aki a jelen ügylet vonatkozásában Vevő törvényes képviseletére jogosult, így a jelen

Adásvételi szerződés aláírására és az abban foglalt jognyilatkozatok megtételére a Vevő képviseletében jogosult. Vevő törvényes képviselője nevében eljáró törvényes képviselők kijelentik, hogy a gazdasági társaság képviseletére és jelen okiratba foglalt jognyilatkozatok megtételére jogosultak. Vevő törvényes képviselője, mint gazdasági társaság cégkivonata és a törvényes képviselők aláírási címpéldánya jelen Adásvételi szerződés mellékletét képezik. Az Adásvételi szerződés aláírásával a Vevő törvényes képviselője igazolja, hogy mind a Vevő, mind pedig a Vevő törvényes képviselője a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerint átlátható szervezetnek minősül.

Felek rögzítik, hogy a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI törvény 64. § (9) bekezdés f) pontja alapján – figyelemmel a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendeletet 38. § (3) bekezdésére – jelen szerződés hatályosságához a Vevő Letétkezelőjének a Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9., cégjegyzékszáma: Cg.01-10-041043) a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. törvény) 6:118. § (1) bekezdése szerinti beleegyezése szükséges. Vevő letétkezelő belelegyezését köteles jelen szerződés mindkét fél általi aláírását követő 8 (nyolc) napon belül beszerezni. A Beleegyező Nyilatkozat beszerzése Vevő kötelezettsége, amely érdekében a jelen szerződés mindkét fél általi aláírását követően haladéktalanul intézkedni köteles. Amennyiben a Vevő letétkezelője a jelen szerződés hatályosságához szükséges beleegyezést megtagadja vagy a fenti határidőn belül nem adja meg, a szerződés a megkötésére visszamenő hatállyal a felek bármely további jogcselekménye nélkül megszűnik. Amennyiben a Vevő letétkezelője a jelen szerződés hatályosságához szükséges beleegyezést megtagadja vagy 8 napon belül beleegyezését nem adja meg, úgy az árverési eljárás során megfizetett biztosítéki összeg Eladót illeti.

14.2. Az Eladó Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: „Mötv.") 41. § (1) bekezdése szerint jogi személy, mely rendelkezik minden olyan jogosultsággal, amely jelen Adásvételi szerződés megkötéséhez és teljesítéséhez szükséges. Az Eladó képviseletében – vagyoni ügyekben – Megbízott jogosult eljárni a jelen Adásvételi szerződés mellékletét képező meghatalmazás alapján. Megbízott kijelenti, hogy Magyarországon alapított és nyilvántartott gazdasági társaság. Megbízott eljáró törvényes képviselője kijelenti, hogy a Megbízott gazdasági társaság képviseletére és jelen okiratba foglalt jognyilatkozatok megtételére jogosult. Megbízott gazdasági társaság hiteles cégkivonata és törvényes képviselő aláírási címpéldánya jelen Adásvételi szerződés mellékletét képezi.

15. A Felek azonosítását a vonatkozó törvény előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok ellenőrzése révén meggyőződött. Ennek alapján az eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette. Felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződésben szereplő adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek, és hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat (és személyi okmányaik másolatát) az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd – a jelen adásvételi ügylet céljából – a vonatkozó jogszabályok szerint kezelje, továbbá ahhoz is, hogy személyes adataikat okiratszerkesztő ügyvéd a Jogügyletek biztonságát erősítő adatszolgáltatási keretrendszeren keresztül ellenőrizze. Az ellenjegyző ügyvéd a Feleknek az ügyfél-azonosítás során rögzített adatait bizalmasan kezeli, azokat kizárólag az Adásvételi szerződésben adott megbízás teljesítéséhez használja fel, azokról felvilágosítást kizárólag az Adásvételi szerződés teljesítése érdekében, illetve a fent említett törvényben meghatározott esetekben az ott megjelölt szerveknek ad. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben

járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

16.1. Amennyiben a jelen szerződésben foglalt valamely kitétel érvénytelen lenne, vagy azzá válna, az a szerződés egészére nem hat ki. Az érvénytelen rész helyébe a tartalmilag megfelelő jogszabályi rendelkezés lép.

16.2. Az e szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezéseit, továbbá az általános szerződési szabályokat, és az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvényt kell alkalmazni.

17. Ellenjegyző ügyvéd jogosult esetleges név, szám, vagy hasonló, a szerződés lényegét nem érintő elírás, téves adatmegjelölés esetén a szükséges változtatás végrehajtására.

Jelen Adásvételi szerződés 10 (tíz) számozott oldalból és 17 (tizenhét) pontból áll, és 12 (tizenkettő) példányban készült. Alulírott Szerződő felek jelen szerződést elolvastuk, tartalmát közösen értelmeztük és azt, mint akaratunkkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag aláírtuk. Jelen szerződés ügyvédi megbízásnak és tényvázlatnak is tekintendő.

Kelt Budapesten, 2024. január 24 napon

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. 1071 Budapest, Damjanich u. 12.

.....

Budapest Főváros VII. Ker. Erzsébetváros Eladó
megbízásából és képviseletében
EVIN Nonprofit Zrt., dr. Halmai Gyula vezérigazgató

.....

Biggeorge 33. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap Vevő
törvényes képviseletében
Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság megbízásából és képviseletében
Kutasi Gábor

Készítettem és ellenjegyzem: Budapesten, 2024. január 25.. napján

Dr. Czeglédy és Társai
Ügyvédi Iroda
9700 Szombathely, Szily J. u. 9. I/5.
Adószám: 18149605-2-18
HU88 18400010-03547891-60100013

.....

Dr. Fodor Tímea ügyvéd (Dr. Czeglédy és Társai Ügyvédi Iroda, 9700 Szombathely, Szily János utca 9. I/5., KASZ: 36060137)

LETÉTKEZELŐI ZÁRADÉK

A **Biggeorge 33. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap részére** (Magyar Nemzeti Bank nyilvántartásba vételi határozatának száma: H-KE-III-16/2022., nyilvántartási szám: 1221-81, adószám: 19321101-2-41, statisztikai számjel: 19321101 6820 915 01, székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32.) a jelen szerződés hatályosságához a kollektív befektetési formákról és kezelőkről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény 64. § (9) f) bekezdése és a 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 38. § (3) bekezdése alapján, a Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerinti beleegyezést megadom.

Kelt: Budapest, 2024. év január hónap 19. napján

NÉV	Károly Horváth
BEOSZTÁS	Senior Banker

NÉV	Milan Kovács
BEOSZTÁS	Relationship Manager