56/ülésd/2017.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

a

FESZOFE FERENCVÁROSI SZOCIÁLIS FOGLALKOZTATÓ ÉS ELLÁTÓ NONPROFIT KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG.

Eladó

és a

GEOS Project Development Korlátolt Felelősségű Társaság

Vevő

között

A Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által 37714/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan vonatkozásában

Budapest, 2017. szeptember 28.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött
egyrészről a

FESZOFE FERENCVÁROSI SZOCIÁLIS FOGLALKOZTATÓ ÉS ELLÁTÓ NONPROFIT KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
1097 Budapest, Gubacsi út 89.,
statisztikai számjel: 18229329-8899-572-01
adószám: 18229329-2-43,
cégjegyzékszám: 01 09 890519
képviseli: Sebők Endre ügyvezető, mint eladó (**Eladó**)

másrészről a

GEOS PROJECT DEVELOPMENT KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
székhely: 1053 Budapest, Ferenciek tere 7-8. 5. lház. 1. em. 2.;
cégjegyzékszám: 01 09 287447;
adószám: 25756636-2-41,
statisztikai számjel: 25756636-6810-113-01
képviseli: Onyschuk Ihor ügyvezető) mint vevő (**Vevő**)

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

ELŐZMÉNYEK

I. Eladó egyfordulós nyilvános pályázati eljárás (**Pályázat**) keretében a Budapest IX. kerület, belterület, 37714/1 helyrajzi számú ingatlan (a továbbiakban „**Ingatlan**") értékesítését határozta el a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Képviselő-testületének 198/2017. (VI.29.) számú felhatalmazó határozata alapján. Eladó a pályázati eljárás eredményeként 2017. szeptember 19. napján kelt döntésével a Vevőt az eljárás nyerteseként hirdette ki.

II. Felek között a pályázati eljárás keretében megtartott egyeztetések alapján Vevő a jelen szerződés megkötésével, az abban foglalt feltételek mellett megvásárolja az Ingatlant az Eladótól, míg Eladó eladja azt a Vevőnek a jelen szerződésben foglalt feltételek mellett.

.....	.....	.....
FESZOFE NONPROFIT Kft. képviseli: Sebők Endre ügyvezető Eladó	GEOS Project Development Kft. képviseli: Onyschuk Ihor ügyvezető Vevő	dr. Turi György ügyvéd

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1.1. A Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által a mai napon kiadott Tulajdoni Lap szerint Eladó kizárólagos tulajdonában áll a **Budapest IX. kerület, belterület, 37714/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1096 Budapest, Lenhossék u. 16. ajtó: 21A. szám alatt található, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan.
A tulajdoni lap jelen szerződés 1. számú Mellékletét képezi.

A tulajdoni lap III. részén az alábbi bejegyzés található:

- 141829/2/2012/12.07.13. számon: Elmű Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) jogosult javára 16 m2 területre vezetékjog.

1.2. A jelen Szerződésben foglalt feltételekkel az Eladó eladja a Vevőnek, a Vevő pedig a Felek által kialkudott Vételár fejében, 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja az Eladótól az Ingatlant, azzal, hogy Vevő kötelezettséget vállal az Ingatlan birtokátruházását követően az Ingatlan Fejlesztésére, és köteles a birtokátruházástól számított 2 éven belül az építési engedélyt, a birtokátruházástól számított 4 éven belül a használatbavételi engedélyt az Eladó részére bemutatni.

1.3. Eladó az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a Vételár Megfizetésének Napjáig fenntartja.

1.4. Az Eladó a Bejegyzési Engedély három eredeti példányát a Vételár Megfizetésének Napját követő 5 munkanapon belül köteles kiadni a Vevőnek. A Bejegyzési Engedély mintáját a jelen szerződés 2. számú Melléklete tartalmazza.

1.5. A Bejegyzési Engedély, és az Eladó javára 5 évre szóló visszavásárlási jog bejegyzése iránti kérelem benyújtása a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala részére az eljáró ügyvéd feladata a Bejegyzési Engedély Vevő részére történő kiadását követő 5 munkanapon belül. Felek az egyértelműség okán rögzítik, hogy a tulajdonjog bejegyzés és az Eladó javára 5 évre szóló visszavásárlási jog bejegyzése egy kérelemben kerül benyújtásra. Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak, hogy minden olyan megállapodást aláírnak, illetve nyilatkozatot kiadnak, melyet a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala esetlegesen pótlólagosan igényel Vevő tulajdonjogának vagy Eladó visszavásárlási jogának bejegyzése érdekében.

A Bejegyzési Engedély, és az Eladó javára 5 évre szóló visszavásárlási jog bejegyzése iránti kérelem Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által érkeztetett példány másolatát eljáró ügyvéd a Vevő részére a benyújtásától számított 3 napon belül átadja, vagy postai úton megküldi.

1.6. Felek a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Birtokátruházás Napjától kezdődően a Vevő jogosult az Ingatlan kizárólagos birtoklására és használatára.

.....	.....	.....
FESZOFE NONPROFIT Kft. képviseli: Sebők Endre ügyvezető Eladó	GEOS Project Development Kft. képviseli: Onyschuk Ihor ügyvezető Vevő	dr. Turi György ügyvéd

2. VÉTELÁR

2.1. Az Ingatlan Vételára az Ajánlat alapján **nettó 220.000.000.- Ft, azaz kettőszázhúsz-millió** Forint.

Felek megállapítják, hogy az Általános Forgalmi Adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján a beépítetlen Ingatlan értékesítése általános forgalmi adó köteles.
Vevő az Ingatlan tekintetében a Vételárat a teljesítés idején hatályos Áfa mértékkel növelten köteles megfizetni.

A Felek a Vevő által a Pályázatában megjelölt Vételárat méltányosnak, a kialakult forgalmi viszonyok, a terület fekvése, funkciója, a fejlesztési kötelezettség figyelembevételével is megfelelőnek tartják, így Felek semmilyen igényt nem támaszthatnak egymással szemben.

A Vevő az ügylet során teljeskörű ismeretet szerzett az alábbiakról:
- az Ingatlannak a Pályázat beadásának időpontjában hatályos övezeti besorolásáról, beépíthetőségéről, ezzel összefüggésben a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2002. (X.10.) rendeletéről, amely a Budapest, IX. ker. Középső-Ferencváros Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca által határolt rehabilitációs szabályozási tervét és építési szabályzatát tartalmazza;
- arról, hogy Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete 2016. november 17-i ülésén megalkotta a területre érvényes 25/2016. (XI.22.) önkormányzati rendeletét Budapest, IX. ker. KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS Rehabilitációs Terület (Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról. A rendelet 2016. december 22-én lépett hatályba.

3. A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

3.1. A Felek rögzítik, hogy a Vevő a Pályázati Eljárás keretében ajánlati biztosíték jogcímén megfizetett az Eladónak nettó **5.000.000**.-Ft, azaz Ötmillió Forint összeget, amely összeg a Vételárba beszámít. Az ajánlati biztosítékról az Eladó a számlát kiállította, és a Vevő részére megküldte.

3.2. Vevő az Ingatlan fennmaradó Vételárát, melynek összege 215.000.000.- Ft +ÁFA, azaz bruttó 273.050.000,- Ft, valamint az ajánlati biztosíték után fizetendő 1.350.000.- Forint általános forgalmi adó összeget az Adásvételi Szerződés aláírását követő 11 banki napon belül átutalás útján tartozik megfizetni az Eladó részére, Eladó Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett 12001008-00173117-00900009 számú számlaszámára.

.....	.....	.....
FESZOFE NONPROFIT Kft. képviseli: Sebők Endre ügyvezető Eladó	GEOS Project Development Kft. képviseli: Onyschuk Ihor ügyvezető Vevő	dr. Turi György ügyvéd

Eladó jelen szerződés aláírásával kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy a Vételárat nem használja fel sem részben, sem egészben mindaddig, amíg az elővásárlási jogra jogosultak lemondó nyilatkozata megérkezik és/vagy az elővásárlási jogra történő felhívásokat tartalmazó levelek tértivevényén szereplő átvételi időponttól számított nyilatkozattételre vonatkozó határidő eredménytelenül el nem telik.

Eladó a vételárról a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő számlát állít ki a Vevő számára.

Szerződő felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy az átutalásra kerülő összegből a Felek a foglaló összegét **22.000.000.-**Ft, azaz **huszonkettő-millió** Forint összegben határozzák meg. A foglaló joghatásával a Felek tisztában vannak, amelynek megfelelően, ha a Szerződést teljesítik, a fenti összeget a Vételárba be kell számítani, ha pedig a Szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik Fél sem felelős, vagy mindkét Fél felelős, a fenti összeg Vevő részére visszajár.

Amennyiben a Szerződés teljesítésének meghiúsulásáért Vevő felelős, a fenti összeget elveszti, azt Eladó jogosult megtartani, amennyiben pedig a Szerződés teljesítésének meghiúsulásáért Eladó felelős, a fenti összeg kétszeresét köteles megfizetni Vevő részére.

3.3. A Vételár megfizetését a Felek azon a napon tekintik teljesítettnek a Vevő részéről, amikor azt az Eladó Bankja az Eladó Bankszámláján jóváírja (Vételár Megfizetésének Napja).

3.4. Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben Vevő jelen szerződés 3.2. pontjában meghatározott határidőn belül nem tesz eleget fizetési kötelezettségének, úgy az esedékes összeg tekintetében késedelmi kamat fizetésére kötelezett, melynek összege a jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értéke. Amennyiben a Vevő késedelme valamely összeg tekintetében a 30 naptári napot meghaladja, úgy Eladó jogosult a Szerződéstől elállni a 7.1.1. pont szerint.

4. SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK ÉS TÁJÉKOZTATÁS

4.1. Eladó szavatossági nyilatkozatai

A jelen Szerződés aláírásával Eladó szavatolja a Vevőnek, hogy

4.1.1. Az Ingatlan jelen Szerződés aláírásakor és a Birtokátruházáskor az Eladó tulajdonában áll, az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, kivéve a tulajdoni lap III. részében 1. sorszám alatt feltüntetett, a 141829/2/2012/12.07.13. bejegyző határozattal az Elmű Hálózati Kft. (1132 Budapest, XIII. kerület Váci út 72-74.) javára bejegyzett vezetékjogot.

.....	.....	.....
FESZOFE NONPROFIT Kft. képviseli: Sebők Endre ügyvezető Eladó	GEOS Project Development Kft. képviseli: Onyschuk Ihor ügyvezető Vevő	dr. Turi György ügyvéd

4.1.2. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az Ingatlan vonatkozásban a Pesti Építő Zrt.-vel kötött bérleti szerződése van hatályban, amely szerződésnek a határozott időtartama 2017.10.12. napján lejár, Eladó pedig a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg a bérleti szerződés 2.1. pontja alapján a bérleti szerződést 30 napos felmondási idő mellett felmondja valamint ennek jogszerűségéért és érvényesíthetőségéért az Eladó felelősséget vállal. Eladó 3. sz. mellékletéként csatolja a bérleti szerződést és a bérleti szerződést felmondó levelet másolati példányban.

4.1.3. Az Eladó rendelkezik a jelen szerződés megkötéséhez, valamint az abból eredő kötelezettségek teljesítéséhez szükséges felhatalmazással.

4.1.4. A jelen Szerződés aláírásának napjától az Ingatlan tulajdonjogának a Vevőre történő átszállásáig sem közvetlenül, sem bármely más módon semmilyen, a jelen adásvétel megvalósulását korlátozó vagy meghiúsító módon nem rendelkezik, azt nem terheli meg, valamint nem tesz semmit, ami a Vevő jelen Szerződéssel kapcsolatos valamely jogát csorbítja, csorbíthatja, meghiúsítja vagy meghiúsíthatja.

4.2. Vevő szavatossági nyilatkozatai és egyéb vállalásai

A jelen Szerződés aláírásával a Vevő szavatolja az Eladónak, hogy rendelkezik a jelen Szerződés megkötéséhez, valamint az abból fakadó kötelezettségek teljesítéséhez szükséges felhatalmazással és forrásokkal, illetve, hogy a jelen Szerződés megkötéséhez és teljesítéséhez harmadik személy beleegyezése, hozzájárulása nem szükséges.

Vevő szavatol azért, hogy az Ingatlanon, illetve a jelen Szerződés alapján végzett Fejlesztés megvalósítása során nem végez olyan tevékenységet, amely a környezet terhelésével jár. Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy nem minősül jelen Szerződés alkalmazása során a környezet terhelésének az, ami az Ingatlanon végzendő építkezési, felvonulási munkálatokkal kapcsolatosan szükségszerű és ésszerű.

5. BIRTOKÁTRUHÁZÁS ÉS A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA

5.1 Birtokátruházás

5.1.1.

Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokba adása azt követő munkanapon (Birtokátruházás Napja) történik Vevő részére, hogy

- a jelen szerződés 4.1.2. pontjában hivatkozott bérleti szerződés megszűnt,

.....	.....	.....
FESZOFE NONPROFIT Kft. képviseli: Sebők Endre ügyvezető Eladó	GEOS Project Development Kft. képviseli: Onyschuk Ihor ügyvezető Vevő	dr. Tuti György ügyvéd

- az elővásárlási jogra jogosultak nyilatkoztak, hogy nem kívánnak elővásárlási jogosultságukkal élni, mely esetben a későbbi nyilatkozat Eladó általi átvételének időpontja az irányadó, vagy

- amennyiben valamely jogosult nem nyilatkozik, úgy az elővásárlási jogra történő felhívást tartalmazó levél tértivevényének az adott jogosult általi átvételétől számított 61. nap, vagy

-amennyiben egyik elővásárlási jogra jogosult sem nyilatkozik, úgy az elővásárlásra történő felhívásokat tartalmazó levelek visszaérkező tértivevényei közül, a későbbi jogosulti átvétel időpontjától számított 61. nap

Eladó és eljáró ügyvéd vállalja, hogy a fenti feltételek bármelyikének bekövetkeztéről Vevőt haladéktalanul, elektronikus úton az info@geoshungaria.hu e-mail címen értesíti.

A Felek a Birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyet a Felek arra felhatalmazott képviselői aláírnak, és amelyben a Felek az alábbiakat rögzítik:

5.1.1.1. a Birtokátruházás tényleges napja;

5.1.1.2. a Felek képviselőinek igazolása;

5.1.1.3. az Ingatlan Birtokátruházásának ténye;

5.1.1.4. a Felek nyilatkozata arról, hogy az Ingatlan a jelen Szerződés rendelkezéseinek megfelelően került átruházásra;

5.1.1.5. bármely más nyilatkozat vagy körülmény, amelynek rögzítését valamelyik Fél szükségesnek tartja.

5.1.2. A Vevő a Birtokátruházás Napjával kezdődően jogosult szedni az Ingatlan hasznait, illetve köteles viselni azok terheit és a kárveszélyt.

5.1.3. Arra az esetre, ha a Birtokátruházásra bármely okból az 5.1.1. pontban meghatározott Birtokátruházás Napjától eltérő időpontban kerül sor, a Felek kikötik, hogy a Birtokátruházás kizárólag munkanapon történhet.

5.2. A tulajdonjog átszállása

5.2.1. A jelen Szerződést készítő és Eladó részéről ellenjegyző ügyvéd köteles a Szerződést 2 munkanapon belül a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatalához benyújtani.

.....	.....	.....
FESZOFE NONPROFIT Kft. képviseli: Sebők Endre ügyvezető Eladó	GEOS Project Development Kft. képviseli: Onyschuk Ihor ügyvezető Vevő	dr. Tóth György ügyvéd

Eladó a jelen Szerződés aláírásával egy időben külön okiratban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen Szerződés 1.1. pontjában rögzített Ingatlan 1/1 tulajdoni arányban Vevő javára adásvétel jogcímén a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatalánál az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, az Eladó tulajdonjogának törlése mellett. Ezen Bejegyzési Engedély jelen okiratot Eladó részéről ellenjegyző ügyvédnél kerül letétként elhelyezésre. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes Vételár hiánytalan megfizetésétől számított 1 munkanapon belül értesíti letéteményes ügyvédet a teljes Vételár megfizetéséről.
A vételár megfizetését Vevő is igazolhatja jelen okiratot Eladó részéről ellenjegyző ügyvédnél az átutalásban közreműködő bankja által cégszerűen kiállított, a teljesítés tényét és értéknapját is tartalmazó, eredeti, visszavonhatatlan terhelési igazolással.

A letéteményes ügyvéd ezen értesítés kézhezvételétől, illetve amennyiben az Adásvételi Szerződés bontó feltételei nem következtek be, akkor ezektől számított 4 munkanapon belül a Bejegyzési Engedélyt három eredeti példányban Vevő részére kiadni, és ugyanezen határidőn belül a Bejegyzési Engedélyt a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala részére az 1.5. pontban foglaltak szerint benyújtani. Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy a tulajdonjog tehát a Vevőre akkor száll át, ha a teljes vételárat megfizette és az elővásárlási jogra jogosultak nem éltek elővásárlási jogukkal vagy az elővásárlási jogra való felhívásukban rögzített határidő eredménytelenül telt el, vagyis nem nyilatkoztak, a tulajdonjog ezek bekövetkeztének legkésőbbi időpontjában száll át a Vevőre.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló **1997. évi CXLI. törvény 47/A.§ (1) b)** pontjára hivatkozással mind az Eladó, mind a Vevő jelen szerződés aláírásával közösen kérik az illetékes BFKH XI. Kerületi Hivatalát, hogy GEOS Project Development Kft. Vevő tulajdonjogának bejegyzése iránt előterjesztett kérelmének elbírálását a hivatkozott tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb jelen adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig **függőben tartani szíveskedjen az 1.1 pontban megjelölt Ingatlan vonatkozásában**.

Felek tudomásul veszik, hogy abban a nem várt esetben, ha a tulajdonjog bejegyzési engedély a fenti határidő elteltével sem kerül benyújtásra az ingatlan-nyilvántartásba, a kérelem az Inytv. 39. § (3) f) pontja alapján széljegy törlése mellett elutasításra kerül.

6. FELEK EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEI ÉS ANNAK BIZTOSÍTÉKAI

6.1. A Vevő vállalja, hogy a saját költségén az Ingatlanra vonatkozóan a Birtokátruházás Napját követő 3 évben Fejlesztést hajt végre, és az adásvétel tárgyát képező Ingatlanon túlnyomórészt lakásokat tartalmazó épületet épít.

.....	.....	.....
FESZOFE NONPROFIT Kft. képviseli: Sebők Endre ügyvezető Eladó	GEOS Project Development Kft. képviseli: Onyschuk Ihor ügyvezető Vevő	dr. Turi György ügyvéd

6.2.1. A Fejlesztés körében a Vevő vállalásai az alábbiak:

6.2.1.1. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a Birtokátruházás Napjától számított 2 éven belül a vállalt Fejlesztés megvalósítása érdekében az Ingatlanra vonatkozóan az építési engedélyt, míg a Birtokátruházás Napjától számított 4 éven belül az Ingatlanra vonatkozóan a használatbavételi engedélyt megszerzi, és ennek tényét igazolja az Eladó felé.

6.3. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Ingatlan régészeti feltárások folytatása szükséges, annak minden költsége a Vevőt terheli, a régészeti feltárások elhúzódása, illetve költségei miatt az Eladóval szemben semmilyen igényt nem támaszt. A régészeti feltárások esetleges elhúzódásának időtartamával a 6.1. és 6.2.1.1 pontban vállalt határidők meghosszabbodnak.

Vevő teljesítési határideje (6.1 és 6.2.1.1 pont) továbbá automatikusan meghosszabbodik azon időtartammal, melyek kizárólag az érdekkörén és az intézkedési körén kívül álló hatóságok/szervezetek/szolgáltatók határidő mulasztásából, vagy eljárásuk elhúzódásából, valamint közigazgatási határozat felülvizsgálatára irányuló bírósági eljárásból fakadnak, ha a Vevő az általa vállalt kötelezettségei teljesítése érdekében az általában elvárható módon mindent megtett.

6.4. Amennyiben Vevő fenti, 6.1. és 6.2.1.1.pontban írt kötelezettségeinek határidőben illetve a 6.3 pontban foglalt bármelyik esetben a meghosszabbodott határidőben nem tesz eleget, úgy köteles **késedelmi kötbérként 10.000,-Ft/nap** összeg megfizetésére az Eladó részére. A késedelmi kötbér minden megkezdett nap után megilleti az Eladót. Felek a késedelmi kötbér mértékét 6 hónapban (183 napban) maximalizálják.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a késedelmi kötbérfizetési kötelezettség beáll, vagyis nem minősül Vevő érdekkörén kívül és intézkedési körén kívül eső ok bekövetkeztének a forráshiány, vagy a kivitelező/alvállalkozók késedelmes teljesítése.

6.5. Felek megállapodnak abban, hogy jelen Adásvételi Szerződéssel Eladó javára az Ingatlan tulajdonjogának Vevőre történő átszállásától számított 5 évre **visszavásárlási jogot** alapítanak a Polgári Törvénykönyv 6:224. §-a alapján, az abban írt tartalommal, és Vevő jelen Adásvételi Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Eladó javára a visszavásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

A visszavásárlási jog gyakorlásának joga Eladó részére a jelen Szerződés a 6.4 pontban rögzített maximált késedelmi kötbér elérését követő napon nyílik meg.

.....	.....	.....
FESZOFE NONPROFIT Kft. képviseli: Sebők Endre ügyvezető Eladó	GEOS Project Development Kft. képviseli: Onyschuk Ihor ügyvezető Vevő	dr. Turi György ügyvéd

Felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a Vevő határidőben teljesíti jelen Szerződés 6.2.1.1. pontjában illetve 6.3 pontjában írt fejlesztési véghatáridőt, vagy a visszavásárlási jogra megállapított 5 éves határidő eltelt, úgy Eladó a visszavásárlási jog törléséhez szükséges nyilatkozatot a feltétel teljesítésétől vagy a határidő lejártától számított 5 munkanapon belül kiadja.

A Felek megállapodnak végül abban, hogy a visszavásárlási jog gyakorlása esetén, a visszavásárlási ár megállapítása érdekében a következők szerint járnak el:

- amennyiben az Eladó visszavásárlási joga megnyílt, és az Eladó a visszavásárlási jogát gyakorolni kívánja, úgy a Vevőnek címzett írásbeli nyilatkozatában kijelöl egy, az igazságügyi szakértői névjegyzékben szereplő, igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt;

- az Eladó fenti nyilatkozatának kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül a Vevő az Eladónak címzett írásbeli nyilatkozatában ugyancsak kijelöl egy, az igazságügyi szakértői névjegyzékben szereplő, igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt.

Az Ingatlan tekintetében mindkét igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő az időközben esetlegesen elkészült Fejlesztés készültségi fokának figyelembe vételével ingatlanforgalmi szakvéleményt (értékbecslést) készít, az Ingatlan visszavásárlási ára pedig a két értékbecslés szerinti forgalmi értékek átlaga.

A Felek maguk viselik az általuk kijelölt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő költségeit.

Visszavásárlási jog gyakorlása esetén a visszavásárlási árat a visszavásárlási ár fentiek szerinti meghatározása napját követő 30 napon belül köteles Eladó a Vevő részére megfizetni és ennek hiánytalan megfizetésével száll az Eladóra vissza a tulajdonjog.

6.6. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az Ingatlant a jelen szerződésben vállalt fejlesztési kötelezettségek teljesítését megelőzően harmadik személy részére értékesíti, úgy a Vevőnek a jelen Szerződésben vállalt kötelezettségeit a harmadik személy (új vevő) is vállalja az Eladóval szemben.

6.7. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Ingatlant a vállalt fejlesztési kötelezettségek teljesítését megelőzően a Vevő továbbértékesíti, úgy a Vevő által igazoltan elvégzett ráfordítások összegével csökkentett nyereség 50%-át a vételár kézhezvételétől számított 15 napon belül a Vevő átutalással megfizetni tartozik az Eladó részére. A szerződés jelen pontjában rögzített kikötés a vállalt kötelezettséget biztosító mellékkötelezettség, mely a harmadik személyre (új vevőre) is vonatkozik, annak kikötését Vevőnek az új vevő részére Eladó javára elő kell írnia.

.....	.....	.....
FESZOFE NONPROFIT Kft. képviseli: Sebők Endre ügyvezető Eladó	GEOS Project Development Kft. képviseli: Onyschuk Ibor ügyvezető Vevő	dr. Tóth György ügyvéd

Felek megállapodnak abban, hogy nem minősül továbbértékesítésnek, amennyiben a Vevő a kialakítandó lakások/helyiségek értékesítésére vonatkozóan előszerződést vagy adásvételi szerződést köt a jövőbeni vevőkkel.

7. ELÁLLÁS A SZERZŐDÉSTŐL

7.1. Eladó jogosult elállni a jelen Szerződéstől, ha

7.1.1. Vevő a jelen szerződés 3.2. pontjában foglalt határidőkig nem fizeti meg a fennmaradó vételárat, és ezt a mulasztását nem orvosolja az Eladó erre vonatkozó felhívásának kézhezvételét követő 30 napon belül.

7.2. Vevőt terhelő fizetési kötelezettség a jelen szerződés megszűnése esetén

7.2.1. Amennyiben Eladó eláll a jelen Szerződéstől, úgy a 3.2. pontjában rögzített foglaló jogkövetkezményei alkalmazandóak.

7.3. Vevő jogosult elállni a jelen szerződéstől, ha

7.3.1. Eladó a jelen szerződés 5.1.1. pontjában foglalt határidőig nem tesz eleget az Ingatlan Birtokátruházására vonatkozó kötelezettségének, és ezt a mulasztását nem orvosolja a Vevő erre vonatkozó felhívásának kézhezvételét követő 30 napon belül.

7.4. Eladót terhelő fizetési kötelezettség a jelen szerződés megszűnése esetén

7.4.1. Amennyiben Vevő eláll a jelen Szerződéstől, úgy a 3.2. pontban rögzített foglaló jogkövetkezményei alkalmazandóak, továbbá az Eladó köteles a részére addig kifizetett vételárrészleteket, illetve az azt esetlegesen terhelő általános forgalmi adót is maradéktalanul visszafizetni, az elállási nyilatkozat Eladó általi kézhezvételétől számított 8 banki napon belül.

7.4.2. A Felek rögzítik, hogy Vevő jogosult követelni az Eladótól az igazolt kárainak megtérítését is.

.....	.....	.....
FESZOFE NONPROFIT Kft. képviseli: Sebők Endre ügyvezető Eladó	GEOS Project Development Kft. képviseli: Onyschuk Ihor ügyvezető Vevő	dr. Turi György ügyvéd