

52T-149499

2023. ÁPRILIS 6.

**ZUGLÓ-VÁROSKÖZPONT INGATLANFEJLESZTŐ KFT.**  
MINT ELADÓ

ÉS A

**MAGYAR ÁLLAM**  
MINT VEVŐ

---

**INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS**

---

**ZUGLÓ VÁROSKÖZPONT IRODAKOMPLEXUM**

Zugló-Városcsözpont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
nevében és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

**PK Ügyvédi Iroda**  
1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bank Center Irodaház Citi torony 6. em.  
Adószám: 18118607-2-41

dr. Pete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Kiss Ügyvédi Iroda

A jelen ingatlan adásvételi előszerződés (az „Előszerződés”) Budapest, 2023. április 6. napján jött létre az alábbi felek között:

- (i) **Zugló-Városközpont Ingatlanfejlesztő Kft.**  
székhely: HU-2038 Sósút, Homokbánya út 3.  
cégjegyzékszám: Cg. 13-09-195450  
adószám: 13724881-2-13  
statisztikai számjel: 13724881-4110-113-13  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető, önállóan

mint eladó  
(az „Eladó”)

és

- (ii) **Magyar Állam**  
nevében és képviseletében az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 17. § (1) bekezdés e) pontja alapján eljár a:

**Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zártkörűen működő Részvénytársaság**

székhely: HU-1133 Budapest, Pozsonyi út 56.

cégjegyzékszám: Cg. 01-10-045784

adószám: 14077340-2-44

statisztikai számjel: 14077340-6420-114-01

képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató, önállóan

mint vevő  
(a „Vevő”)

(az Eladó és a Vevő a továbbiakban együttesen a „Felek”, bármelyikük külön-külön: a „Fél”).

#### ELŐZMÉNYEK:

A A Felek rögzítik, hogy az Aláírás Napján a TAKARNET rendszerből lekért e-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint az Eladó kizárólagos (1/1) arányú tulajdonát képezik a következő ingatlanok:

- a) a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatala Főosztály által Budapest, XIV. kerület belterület 31267/142 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű, 11.003 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanon megépítendő Épület tekintetében megalapítandó és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő társasházban önálló helyrajzi számokon, tulajdoni különlapokon nyilvántartásba veendő, a 3. sz. Mellékletben részletesen körülírt ingatlanok (együtt: az „**Ingatlan 1**”);
- b) a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatala Főosztály által Budapest, XIV. kerület belterület 31267/143 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „*kivett közforgalom elől el nem zárt magánút*” megnevezésű, 857 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan (az „**Ingatlan 2**”);
- c) a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatala Főosztály által Budapest, XIV. kerület belterület 31267/144 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1147

Zugló-Városközpont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
nevében és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zártkörűen  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

PK Ügyvédi Iroda  
054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bank Center Iróháza City Center 6. em.  
dr. Pete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Kiss Ügyvédi Iroda

Budapest, Csömöri út 15. szám alatt elhelyezkedő, „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű, 6.457 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan (az „**Ingatlan 3**”);

- d) a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatala Főosztály által Budapest, XIV. kerület belterület 31267/145 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1141 Budapest, Bosnyák utca 52-54. szám alatt elhelyezkedő, „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű, 7.969 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan (az „**Ingatlan 4**”);
- e) a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatala Főosztály által Budapest, XIV. kerület belterület 31267/146 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1141 Budapest, Bosnyák utca 56. szám alatt elhelyezkedő, „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű, 9.749 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan (az „**Ingatlan 5**”);
- f) a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatala Főosztály által Budapest, XIV. kerület belterület 31267/147 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1147 Budapest, Csömöri út 17. szám alatt elhelyezkedő, „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű, 6.615 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan (az „**Ingatlan 6**”);
- g) a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatala Főosztály által Budapest, XIV. kerület belterület 31267/148 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „*kivett közforgalom elől el nem zárt magánút*” megnevezésű, 1.180 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan (az „**Ingatlan 7**”);
- h) a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatala Főosztály által Budapest, XIV. kerület belterület 31267/149 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1147 Budapest, Csömöri út 19. szám alatt elhelyezkedő, „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű, 7.371 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan (az „**Ingatlan 8**”);
- i) a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatala Főosztály által Budapest, XIV. kerület belterület 31267/150 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1142 Budapest, Rákospatak utca 12-20. szám alatt elhelyezkedő, „*kivett üzemi épület, udvar*” megnevezésű, 9.304 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan (az „**Ingatlan 9**”); és
- j) a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatala Főosztály által Budapest, XIV. kerület belterület 31267/140 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „*kivett közforgalom elől el nem zárt magánút*” megnevezésű, 1.430 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan (az „**Ingatlan 10**”)

(az Ingatlan 1, az Ingatlan 2, az Ingatlan 3, az Ingatlan 4, az Ingatlan 5, az Ingatlan 6, az Ingatlan 7, az Ingatlan 8, az Ingatlan 9 és az Ingatlan 10 a továbbiakban együttesen: az „**Ingatlanok**”).

**B** Az Ingatlan 1, az Ingatlan 2, az Ingatlan 3, az Ingatlan 4, az Ingatlan 5, az Ingatlan 6, az Ingatlan 7 és az Ingatlan 8 tulajdoni lapjainak teherlapjai az Aláírás Napján az Ingatlan 1, az Ingatlan 2, az Ingatlan 3, az Ingatlan 4, az Ingatlan 5, az Ingatlan 6, az Ingatlan 7 és az Ingatlan 8 tekintetében az alábbi bejegyzéseket (feljegyzéseket) tartalmazzák:

- a) a tulajdoni lapokon III/1. sorszám alatt feltüntetett következő feljegyzés: „*T-91038 számú változási vázrajz alapján a, 31267/132, 31267/133, 31267/134 és 31267/135 helyrajzi számú ingatlanokból telekcsoport újraosztása révén kialakult a 31267/140, 31267/141, 31267/142, 31267/143, 31267/144, 31267/145, 31267/146, 31267/147, 31267/148, 31267/149 és a 31267/150 helyrajzi számú ingatlan*”;

Zugló-Városközpont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
nevében és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

PK Ügyvédi Iroda  
1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Cseri Center Irodaház Citi torony 6. em.  
Adószám: 18118607-2-41  
dr. Pete Júdit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Kiss Ügyvédi Iroda

- b) a tulajdoni lapokon III/2. sorszám alatt feltüntetett, Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzata mint jogosult javára bejegyzett *elővásárlási jog*;
- c) a tulajdoni lapokon III/3. sorszám alatt feltüntetett, a BFKH Földhivatali Főosztály 396927/1/2022. számú végzése elleni *közigazgatási per lefolytatása iránti keresetlevél benyújtása* tényének feljegyzése;
- d) az tulajdoni lapokon III/4. sorszám alatt feltüntetett, a BFKH Földhivatali Főosztály 396921/1/2022. számú végzése elleni *közigazgatási per lefolytatása iránti keresetlevél benyújtása* tényének feljegyzése.

Az Ingatlan 9 tulajdoni lapjának teherlapja az Aláírás Napján az Ingatlan 9 tekintetében az alábbi bejegyzéseket (feljegyzéseket) tartalmazza:

- e) a tulajdoni lapon III/1. sorszám alatt feltüntetett következő feljegyzés: „*T-91038 számú változási vázrajz alapján a, 31267/132, 31267/133, 31267/134 és 31267/135 helyrajzi számú ingatlanokból telekcsoport újraosztása révén kialakult a 31267/140, 31267/141, 31267/142, 31267/143, 31267/144, 31267/145, 31267/146, 31267/147, 31267/148, 31267/149 és a 31267/150 helyrajzi számú ingatlan*”;
- f) a tulajdoni lapon III/2. sorszám alatt feltüntetett, az ELMŰ Hálózati Kft. mint jogosult javára a VMB-195/2010 számú vezetékjogi engedély alapján az Ingatlan 9 11 m<sup>2</sup> nagyságú területére bejegyzett *vezetékjog*;
- g) a tulajdoni lapon III/2. sorszám alatt feltüntetett, Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzata mint jogosult javára bejegyzett *elővásárlási jog*;
- h) a tulajdoni lapon III/3. sorszám alatt feltüntetett, a BFKH Földhivatali Főosztály 396927/1/2022. számú végzése elleni *közigazgatási per lefolytatása iránti keresetlevél benyújtása* tényének feljegyzése;
- i) a tulajdoni lapon III/4. sorszám alatt feltüntetett, a BFKH Földhivatali Főosztály 396921/1/2022. számú végzése elleni *közigazgatási per lefolytatása iránti keresetlevél benyújtása* tényének feljegyzése.

Az Ingatlan 10 tulajdoni lapjának teherlapja az Aláírás Napján az Ingatlan 10 tekintetében az alábbi bejegyzéseket (feljegyzéseket) tartalmazza:

- j) a tulajdoni lapon III/1. sorszám alatt feltüntetett következő feljegyzés: „*T-91038 számú változási vázrajz alapján a, 31267/132, 31267/133, 31267/134 és 31267/135 helyrajzi számú ingatlanokból telekcsoport újraosztása révén kialakult a 31267/140, 31267/141, 31267/142, 31267/143, 31267/144, 31267/145, 31267/146, 31267/147, 31267/148, 31267/149 és a 31267/150 helyrajzi számú ingatlan*”;
- k) a tulajdoni lapon III/2. sorszám alatt feltüntetett, az ELMŰ Hálózati Kft. mint jogosult javára a VMB-34/2012 számú vezetékjogi engedély alapján az Ingatlan 10 9 m<sup>2</sup> nagyságú területére bejegyzett *vezetékjog*;
- l) a tulajdoni lapon III/3. sorszám alatt feltüntetett, Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzata mint jogosult javára bejegyzett *elővásárlási jog*;

Zugló-Városháza Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
nevében és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

PK Ügyvédi Iroda  
1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Irk Center Irodaház Citi torony 6. em.  
Adószám: 18118607-2-11  
dr. Péte Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Klss Ügyvédi Iroda

- m) a tulajdoni lapon III/4. sorszám alatt feltüntetett, a BFKH Földhivatali Főosztály 396927/1/2022. számú végzése elleni *közigazgatási per lefolytatása iránti keresetlevél benyújtása* tényének feljegyzése;
- n) a tulajdoni lapon III/5. sorszám alatt feltüntetett, a BFKH Földhivatali Főosztály 396921/1/2022. számú végzése elleni *közigazgatási per lefolytatása iránti keresetlevél benyújtása* tényének feljegyzése.

(a fenti b)-d), g)-i) és l)-n) pontok alatt megjelölt terhek a továbbiakban együttesen: a „**Törlendő Terhek**”).

- C Az Ingatlan 1, az Ingatlan 3, az, az Ingatlan 6 és az Ingatlan 8 tekintetében rendelkezésre állnak a véglegessé vált építési engedélyek (együtt: az „**Építési Engedélyek**”), melyek 14. sz. Mellékletként kerültek csatolásra. Az Ingatlan 4, az Ingatlan 5 és az Ingatlan 9 vonatkozásában folyamatban vannak az építési engedélyezési eljárások. Az Építési Engedélyek, valamint az Ingatlan 4, az Ingatlan 5 és az Ingatlan 9 tekintetében kibocsátandó építési engedélyek az Ingatlan 1, az Ingatlan 3, az Ingatlan 4, az Ingatlan 5, az Ingatlan 6, az Ingatlan 8 és az Ingatlan 9 tekintetében összesen 7 (hét) db irodaépület (egyenként bármelyik önállóan említve: az „**Épület**”; együttesen: az „**Épületek**”) felépítését teszik tervezetten lehetővé. Az egyes Épületek méretére és az egyes Épületekben kialakítandó parkolókra vonatkozó adatokat a 3. sz. Melléklet tartalmazza.
- D Az Eladó át kívánja ruházni az Ingatlanok tulajdonjogát a Vevőre, és a Vevő meg kívánja szerezni azok tulajdonjogát, oly módon, hogy azokon az (i) Épületek és az Utak megvalósításra kerültek, (ii) az Épületek az azok rendeltetésszerű (irodai) használatához szükséges – a Felek által egyeztetett, a Vevő igényeinek megfelelő – Ingóságokkal berendezésre kerültek, továbbá (iii) a Felek szándékában áll a Kivitelezésből Eredő Átruházható Jogok és a Terveken Fennálló Jogok Vevőre történő átruházása (a továbbiakban együttesen: a „**Tranzakció**”). A Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy az Ingatlanok (valamennyi Ingatlan) és az Ingóságok egyidejű adásvétele, továbbá a Kivitelezésből Eredő Átruházható Jogok, valamint a Terveken Fennálló Jogok átruházása egymástól elválaszthatatlanok, és ezen ügyleteket egyidejűleg, oszthatatlan szolgáltatásként (dologösszességként) kell teljesíteni a jelen Előszerveződésben foglaltak szerint.
- E A Felek rögzítik, hogy a Tranzakcióra a 12/2023 (I.27.) számú RJGY határozat (a „**RJGY határozat**”) alapján, az abban megjelöltek végrehajtása érdekében kerül sor.
- F A Felek rögzítik, hogy a Tranzakciót az Országgyűlés Nemzetbiztonsági Bizottsága a 17/2023. (III.31.) számú határozatával mentesítette a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI törvény hatálya alól.
- G

## A FELEK AZ ALÁBBIKBAN ÁLLAPODNAK MEG:

### 1. FOGALMAK ÉS ÉRTELMEZÉS

- 1.1 A jelen Előszerveződésben a következő, nagy kezdőbetűvel szedett fogalmak az alábbi jelentéssel bírnak, kivéve, ha a jelen Előszerveződés kifejezetten másképpen definiálja őket:

Zuglói Városközpont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
névében és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

PK Ügyvédi Iroda  
1053 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bank Center Irodaház Citi torony 6 em.  
Telefon: 18118607-2-41  
dr. Pete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Kiss Ügyvédi Iroda

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>„Adó” vagy „Adók”</b>     | jelenti a Magyarországon a Jogszabályok alapján kivetett központi vagy helyi adókat, illetékeket és járulékokat bármely formában, beleértve bármely kamatot, bírságot, büntetést vagy pótlékot, amelyek ezekkel összefüggésben kerülnek kivetésre.  |
| <b>„Adóhatóság”</b>          | jelent bármilyen állami, kormányzati vagy helyi önkormányzati hatóságot, ügynökséget, testületet vagy más szabályozó hatóságot, amely bármilyen Adó megállapítására, beszedésére vagy az ezzel kapcsolatos ügyintézésre jogosult.   |
| <b>„Aláírás Napja”</b>       | jelenti azt a napot, amelyen a jelen Előszereződés a Felek által aláírásra kerül.   |
| <b>„ÁFA”</b>                 | jelenti a Magyarországon az ÁFA Törvény alapján a (rész)teljesítés időpontjában fizetendő általános forgalmi adót.  |
| <b>„ÁFA Törvény”</b>         | jelenti az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvényt.  |
| <b>„Árszakértő”</b>          | jelenti azt a szakértő céget, amely a Vevő megbízásából a Vevő által jóváhagyott Kiviteli Tervek alapján meghatározza az Ingatlanok, (ideértve az Épületeket és a Termálkutat), valamint az azok rendeltetészerű használatához (iroda funkció ellátása) szükséges Ingóságok Zárás Napjára becsült forgalmi értékét.   |
| <b>„Átadott Információ”</b>  | jelenti (i) az Eladó által a Vevő számára elektronikus úton hozzáférhetővé tett, a jelen Előszereződéshez 2. sz. Mellékletként csatolt DVD-re mentett dokumentumokat és információkat, amelyek a jelen Előszereződés részét képezik, (ii) bármely ügyet vagy körülményt, amely a jelen Előszereződésben került feltáráásra, beleértve annak Mellékleteit, valamint (iii) minden olyan információt, amelyet az Ingatlanok az Aláírás Napját 3 (három) Munkanappal megelőzően lekért hiteles tulajdoni lapjai vagy térképmásolatai tüntetnek fel. |
| <b>„Bankgarancia 1”</b>      | az 5.1 pontban meghatározott jelentéssel bír.   |
| <b>„Bankgarancia 2”</b>      | az 5.2 pontban meghatározott jelentéssel bír.   |
| <b>„Bejegyzési Engedély”</b> | az Eladó ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában és tartalommal kiállított azon nyilatkozatát jelenti, amelyben az Eladó kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő Ingatlanokra vonatkozó 1/1 arányú tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén, az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.   |
| <b>„Birtokbaadás”</b>        | jelenti az Ingatlanok és az Ingóságok Vevő részére történő birtokbaadásának folyamatát a 6.12 pont rendelkezései szerint, amely a Birtokbaadás Napján zárul.  |

Zugló-Városközpont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: **Balázs Attila** ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
nevében és képviselésében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyonekezelő Zártkörűen  
működő Részvénytársaság  
képviseli: **dr. Lakner Zsuzsa** vezérigazgató

PK Ügyvédi Iroda  
1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Center Irodaház (9) 11. emelet 6. sz.  
Adószám: 18118607-2-41  
dr. **Pete Judit**  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Kliss Ügyvédi Iroda

|  |  |
|--|--|
| „Birtokbaadás Napja”                   | A 6.12 pont szerinti jelentéssel bír.  |
| „Eladó Bankszámlája”                   | az Eladó GRÁNIT Bank Zrt.-nél vezetett HU25121000111066901300000000 IBAN számú (SWIFT: GNBAHUHB) bankszámláját jelenti.  |
| „Eladó Szavatossági Nyilatkozatai”     | az Eladó 7. pontban rögzített szavatossági nyilatkozatait jelenti.   |
| „Elidegenítési és Terhelési Tilalom 1” | az Ingatlanok tekintetében a Jelzálogjog 1 biztosítására a Vevő javára alapítandó elidegenítési és terhelési tilalmat jelenti.   |
| „Elidegenítési és Terhelési Tilalom 2” | a Jelzálogjog 2 biztosítására a Vevő javára alapítandó elidegenítési és terhelési tilalmat jelenti.  |
| „Előszerződés”                         | a jelen ingatlan adásvételi előszerződést jelenti.   |
| „Energetikai Tanúsítványok”            | az Épületek tekintetében a Végleges Szerződések megkötésének napjáig az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendeletnek megfelelően kiállított energetikai tanúsítványokat jelenti együttesen.   |
| „Építési Engedélyek”                   | az Előzmények C pontjában meghatározott jelentéssel bír.   |
| „Épület”                               | az Előzmények C pontjában meghatározott jelentéssel bír.   |
| „Épületek”                             | az Előzmények C pontjában meghatározott jelentéssel bír.   |
| „Fizetési Ütemterv”                    | A Vételár megfizetésének ütemezését tartalmazó és a jelen Előszerződéshez 11. sz. Mellékletként csatolt ütemtervet jelenti.  |
| „Foglaló”                              | a 3.8 pont szerinti jelentéssel bír.   |
| „Földhivatal”                          | jelenti Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát.   |
| „Független Műszaki Szakértő”           | jelenti a Felek által legkésőbb 2023. december 31. napjáig közösen kijelölt és megbízott független, építési beruházás, építéstechnológia, épületszerkezet, építési szakipar, építési szerelőipar, építőanyag-ipar, épület fizika kompetenciával bejegyzett igazságügyi szakértőt, azzal, hogy a Független Műszaki Szakértő díját és költségeit a Felek fele-fele arányban viselik. |
| „GDPR”                                 | a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül  |

Zugló-Városcsopont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviselet: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
nevében és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen  
működő Részvénytársaság  
képviselet: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

PK Ügyvédi Iroda  
1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bank Center Irodaház Citi torony 6. em.  
Adószám: 18178607-2-41

dr. Pete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Kiss Ügyvédi Iroda

helyezéséről szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2016. április 27-i (EU) 2016/679 rendeletét jelenti.

- „Hatálybalépés Napja”** a 13.4 a) pont szerinti jelentéssel bír.
- „Infotv.”** az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényt jelenti.
- „Ingatlan”** jelenti az Ingatlanok közül bármelyiket külön-külön (ahogyan azt a jelen Előszöveg szövegkörnyezete értelemszerűen megkívánja).
- „Ingatlan 1”** az Előzmények A pontjában meghatározott jelentéssel bír.
- „Ingatlan 2”** az Előzmények A pontjában meghatározott jelentéssel bír.
- „Ingatlan 3”** az Előzmények A pontjában meghatározott jelentéssel bír.
- „Ingatlan 4”** az Előzmények A pontjában meghatározott jelentéssel bír.
- „Ingatlan 5”** az Előzmények A pontjában meghatározott jelentéssel bír.
- „Ingatlan 6”** az Előzmények A pontjában meghatározott jelentéssel bír.
- „Ingatlan 7”** az Előzmények A pontjában meghatározott jelentéssel bír.
- „Ingatlan 8”** az Előzmények A pontjában meghatározott jelentéssel bír.
- „Ingatlan 9”** az Előzmények A pontjában meghatározott jelentéssel bír, azzal, hogy a Termálkút kizárólag a 4.12 pontban jelzett esetben képezi Ingatlan 9 részét.
- „Ingatlan 10”** az Előzmények A pontjában meghatározott jelentéssel bír.
- „Ingatlanok”** az Előzmények A pontjában meghatározott jelentéssel bír, azzal, hogy az Ingatlanok magukban foglalják az Épületeket és az Utakat, valamint az Ingatlanok összes alkotórészét és tartozékát is.
- „Ingóságok”** jelenti az Épületekben felszerelésre, illetve elhelyezésre kerülő, az irodai munkavégzéshez szükséges, az Ingatlanok tartozékainak nem minősülő mobiliákat, amelyek részletes, Ingatlanonként elkészített, a becsült forgalmi érték megállapítására alkalmas legfőbb jellemzőket is tartalmazó, tételenként beárazott előzetes listája 21. sz. Mellékletként, az Eladóval egyeztetett tartalmú Kiviteli Tervekkel együtt kerül csatolásra, és amelyek Ingatlanonként elkészített, leltárazonosítóval ellátott, részletes, tételenként beárazott végleges listáját az Eladó a Zárási Feltételek részeként köteles átadni a Vevőnek, a 6.3 x) pont rendelkezései szerint.
- „Jelzálogjog 1”** az Ingatlanok tekintetében a Vevő javára alapítandó első ranghelyű keretbiztosítéki egyetemleges jelzálogjogot jelenti az Eladót terhelő, jelen Előszövegből származó valamennyi fizetési

Zugló-Városliget Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
névben és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási  
Működő Résztársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

PK Ügyvédi Iroda  
1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bank Center Irodaház Cili torony 6. em.  
Adószám: 18118607-2-11  
dr. Pete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Kiss Ügyvédi Iroda



kötelezettség (ideértve különösen, de nem kizárólagosan a Foglalo egyszeres vagy kétszeres visszafizetésének, a vételárelőlegek visszafizetésének, a jelen Előszerződés szerinti kötbérösszegek megfizetésének és a kárigények) teljesítésének biztosítására. A Felek által kötendő Jelzálogjog 1-et alapító szerződésben elsőként rögzítendő keretösszeg 30.988.000.000,- Ft (azaz harminc milliárd kilencszáznyolcvannyolc millió forint), azzal, hogy a Jelzálogjog 1-et alapító szerződés módosításával a keretösszeg a jelen Előszerződésben foglaltak szerint változik.

**„Jelzálogjog 2”**

az Eladó kizárólagos (1/1) arányú tulajdonát képező, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatala Főosztály által Budapest, XIV. kerület belterület 31267/141 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű, 5.803 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan tekintetében a Vevő javára alapítandó első ranghelyű keretbiztosítéki jelzálogjogot jelenti az Eladót terhelő, jelen Előszerződésből származó valamennyi fizetési kötelezettség (ideértve különösen, de nem kizárólagosan a Foglalo egyszeres vagy kétszeres visszafizetésének, a vételárelőlegek visszafizetésének, a jelen Előszerződés szerinti kötbérösszegek megfizetésének és a kárigények) teljesítésének biztosítására.

**„Jelzálogjogot Alapító Szerződés 1”**

a Felek által az Ingatlanok tekintetében a Vevő javára a Jelzálogjog 1-et, valamint a Jelzálogjog 1 biztosítására az Elidegenítési és Terhelési Tilalom 1-et alapító, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában és tartalommal megkötendő szerződést jelenti.

**„Jelzálogjogot Alapító Szerződés 2”**

a Felek által az Eladó kizárólagos (1/1) arányú tulajdonát képező, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatala Főosztály által Budapest, XIV. kerület belterület 31267/141 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű, 5.803 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan tekintetében a Vevő javára a Jelzálogjog 2, valamint a Jelzálogjog 2 biztosítására az Elidegenítési és Terhelési Tilalom 2-t alapító, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában és tartalommal megkötendő szerződést jelenti.

**„Jogsabály” és „Jogsabályok”**

jelenti a Magyarország Alaptörvényének T cikkében meghatározott jogsabályokat.

**„Jótállási Biztosíték Visszatartott Összege”**

a Kivitelezésből Eredő Átruházható Jogok biztosítására a Kivitelezők által nyújtott óvadékokat, illetve az Eladó által a Kivitelezők jótállási kötelezettsége biztosítására visszatartott összegeket jelenti együttesen;

**„Kár” vagy „Károk”**

jelent valamennyi tényleges, közvetlen, igazolt kárt (ideértve kamatot, kötbért és a megalapozott és igazolt költséget, díjat és egyéb kiadást, valamint az elmaradt hasznot és vagyoni előnyt is).

**„Kezes”**

jelenti a BAYER CONSTRUCT Zrt.-t (székhely: HU-2038 Sósút, Homokbánya út 3.; cégjegyzékszám: Cg. 13-10-041530).

PK Ügyvédi Iroda  
1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bank Center Irodaház, Citi torony 6. em.  
Adószám: 18198607-2-41

Zugló-Városközpont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Anilla ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
nevében és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

dr. Fete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamari azonosító szám: 36067094  
Fete és Kiss Ügyvédi Iroda

**„Kisösszegű  
Követelés”**

a 10.5 pont szerinti jelentéssel bír.

**„Kisösszegű  
Követelés-kosár”**

a 10.5 pont szerinti jelentéssel bír.

**„Kivitelezésből  
Eredő Átruházható  
Jogok”**

jelentik a 6.11 pont szerint a Vételár megfizetése napjának hatályával a Vevőre átruházandó, a Kivitelezési Szerződések alapján fennálló

- i. eredetileg is szabadon, az érintett Kivitelező hozzájárulása nélkül átruházható Kivitelezésből Eredő Jogokat, és
- ii. azon egyéb, Kivitelezésből Eredő Jogokat, amelyek átruházásához az Eladó a Zárás Napjáig beszerezte az érintett Kivitelezők előzetes írásbeli hozzájárulását.

Bármely Kivitelezésből Eredő Jog a fent írtakon túl kizárólag akkor tekinthető Kivitelezésből Eredő Átruházható Jognak, ha

- i. az azt biztosító, és legalább a Kivitelezésből Eredő Jog fennálltáig hatályos bankgarancia (a) a kibocsátó bank hozzájárulása nélkül átruházható a Vevő részére, vagy (b) a Vevő részére történő átruházásához a kibocsátó bank előzetesen írásban hozzájárult, (c) vagy a kibocsátó bank a Vevő mint új kedvezményezett nevére szóló, az előző bankgaranciával lényegében megegyező vagy annál a Vevőre kedvezőbb tartalmú, illetve a vonatkozó Kivitelezési Szerződés szerint módosított bankgaranciát állított ki; avagy
- ii. (ii) az azt biztosító egyéb biztosíték (pl. jótállási visszatartás) a Zárás Napján átruházható a Vevőre,

feltéve minden esetben, hogy az adott Kivitelező írásban nyilatkozott arról, hogy tudomásul veszi és magára nézve kötelezőnek ismeri el a 9.1-9.4 pontokban foglalt rendelkezéseket a Kivitelezésből Eredő Jogok érvényesíthetőségét illetően.

A Kivitelezésből Eredő Átruházható Jogok az a Kivitelezésből Eredő Jogok Átruházási Nyilatkozat 1.sz. függelékében kerülnek megjelölésre.

**„Kivitelezésből  
Eredő Jogok”**

Jelenti az Eladó – az Ingatlanok tekintetében bármely félle szemben vállalkozási, megbízási vagy hasonló szerződések alapján fennálló – valamennyi jótállási, szavatossági és egyéb jogát és igényét, ideértve azok biztosítékait is (pl. bankgarancia, jótállási visszatartás stb.).

**„Kivitelezésből  
Eredő Jogok”**

jelenti azon nyilatkozatot, amelyben az Eladó igazolja, hogy (i) valamennyi Kivitelezésből Eredő Átruházható Jog és az azokat

Zugló-Városközpont Ingatlanfejlesztés Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
névében és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

PK Ügyvédi Iroda  
1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Jank Center Irodaház C10 torony 6. em.  
dr. Pete Judit Adószám: 18118607-2-41  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Kiss Ügyvédi Iroda

|  |  |
|--|--|
| <b>Átruházási Nyilatkozat</b>          | biztosító valamennyi bankgarancia (amennyiben ilyenek vannak) vagy egyéb biztosíték, valamint (ii) a Terveken Fennálló Jogok feltétlenül és visszavonhatatlanul átruházásra kerültek a Vevőre, és amely a jelen Előszereződés 5. sz. Mellékleteként csatolt formában kerül kiállításra.  |
| <b>„Kivitelező(k)”</b>                 | jelenti a Kivitelezésből Eredő Jogokkal érintett vállalkozási, megbízási vagy hasonló szerződések alapján vállalkozói, megbízotti pozícióban lévő személy(eke)t.   |
| <b>„Kivitelezési Szerződések”</b>      | jelenti az Épületek bármely részének kivitelezésére vonatkozóan a Kivitelezőkkel kötött szerződéseket együttesen.  |
| <b>„Kivitelezési Ütemterv”</b>         | a jelen Előszereződés 15. sz. Mellékleteként csatolt kivitelezési ütemtervet jelenti.  |
| <b>„Kiviteli Tervek”</b>               | az Épületek és az Utak tekintetében egyenként, a 4.4 pontnak megfelelően elkészítendő, a jogszabályban meghatározott tartalmú – árazott tételes költségvetéssel kiegészített – kiviteli terveket jelenti.  |
| <b>„Kormányzati Szerv”</b>             | jelent bármely magyarországi országos, regionális vagy helyi kormányzati szervet, önkormányzatot, továbbá az Európai Unió testületeit (szerveit).  |
| <b>„Környezetvédelmi Jogszabályok”</b> | jelent bármely Jogszabályt, amely az emberi egészség vagy biztonság, a természet vagy a természeti erőforrások védelmére vagy ezek károsodásának megelőzésére vagy a Veszélyes Anyagok használatára, tárolására, kezelésére, eltakarítására, elszállítására, gyártására vagy azok megsemmisítésére vonatkozik.   |
| <b>„Követelés”</b>                     | a 10.4 pont szerinti jelentéssel bír.  |
| <b>„Követelésről Szóló Értesítés”</b>  | a 10.7 pont szerinti jelentéssel bír.  |
| <b>„Letéteményes”</b>                  | jelenti a Pete és Kiss Ügyvédi Irodát (székhely: 1054 Budapest Szabadság tér 7. Bank Center Irodaház Citi Torony 6. em).   |
| <b>„Lényegesen Hátrányos Változás”</b> | jelent minden olyan, az Ingatlanok tekintetében bekövetkező eseményt, változást vagy fejleményt, amelynek lényeges hátrányos hatása van (i) a jelen Előszereződés érvényességére, kikényszeríthetőségére; vagy a Vevő jelen Előszereződés szerinti jogaira vagy jogorvoslati lehetőségeire, vagy (ii) az Ingatlanok állapotára (műszaki, pénzügyi vagy egyéb szempontból).                                     |
| <b>„Megengedett Terhek”</b>            | jelenti együttesen (i) az Ingatlanok tekintetében a jelen Előszereződés 7. sz. Mellékleteként csatolt leírásban megjelölt Terheket, (ii) az Ingatlanok tekintetében a Vevő javára alapított Jelzálogjog 1-et és Elidegenítési és Terhelési Tilalom 1-et, továbbá (iii) az Ingatlanok és az Épületek rendeltetésszerű használatához szükséges utak, közművezetékek vonatkozásában alapítandó szolgalmi jogokat, |

Zugló-Városközpont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
nevében és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

PK Ügyvédi Iroda  
1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bank Center Irodaház Citi torony 6. em.  
Adószám: 18118607-2-41

dr. Pete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Kiss Ügyvédi Iroda

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
|                                   | feltéve, hogy azok bejegyzését megelőzően az Eladó – e jogok terjedelméről és jogosultjáról – előzetesen írásban tájékoztatta a Vevőt.   |
| <b>„Megvalósulási Tervek”</b>     | az Épületek tekintetében az Eladó által elkészítendő megvalósulási terveket jelenti.   |
| <b>„Melléklet”</b>                | a jelen Előszerződés bármely mellékletét jelenti.  |
| <b>„Minősített Alvállalkozó”</b>  | a biztonsági beszerzési eljárásokban részvételre jogosult gazdasági szereplők jegyzékével összefüggő előzetes minősítés, eljáráshoz kötődő minősítés és a jegyzéken tartás során alkalmazandó iratmintákról, valamint a jegyzék tartalmi elemeiről szóló 7/2017. (VI. 13.) HM rendelet szerint a minősített vállalkozók listáján szereplő vagy az iparbiztonsági ellenőrzés és a telephely biztonsági tanúsítvány kiadásának részletes szabályairól szóló 92/2010. (III.31.) Korm. Rendelet alapján egyszerűsített telephely biztonsági tanúsítvánnyal rendelkező gazdasági szereplőt jelenti. |
| <b>„Munkanap”</b>                 | jelent minden olyan napot, amelyen a bankok nyitva tartanak nem automatizált banki műveletek végzése céljából Magyarországon.  |
| <b>„Műszaki Átvétel”</b>          | a 4.8 pontban meghatározott jelentéssel bír.   |
| <b>„Műszaki Specifikáció”</b>     | jelenti az Ingatlanokra vonatkozó, a jelen Előszerződés egyeztetése során megállapodott és 3. sz. Mellékletként csatolt alap műszaki tartalmat.  |
| <b>„Nvtv.”</b>                    | a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényt jelenti.   |
| <b>„Önkormányzat”</b>             | Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzatát jelenti.   |
| <b>„Ptk.”</b>                     | a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt jelenti.   |
| <b>„Referencia”</b>               | jelenti együttesen az Eladó által korábban megvalósított, és a Vevő által elfogadott műszaki tartalommal bíró azon projekteket, amelyek a Vevő által elvárt műszaki tartalomnak megfelelnek és amelyek leírása a jelen Előszerződés 16. sz. Mellékletét és 30. sz. Mellékletét képezi.   |
| <b>„Szerződésszegési Esemény”</b> | a 11.1 pont szerinti jelentéssel bír.  |
| <b>„Teher”</b>                    | jelent bármely jelzálogjogot, zálogjogot, eladási jogot, vételi jogot, elővásárlási jogot, visszavásárlási jogot, földhasználati jogot, haszonélvezeti jogot, végrehajtási jogot, szolgalmi jogot, használati jogot, településrendezési kötelezettséget, településrendezési szerződést, elbirtoklást, tulajdonjog fenntartást, bérletet, vagy jogerős hatósági vagy bírósági határozattal megállapított tartós környezetkárosodás tényét, vagy bármely más, harmadik személyt megillető jogot vagy érdeket (ideértve bármely ráépítésre,   |

Zugló-Városcsopont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
nevében és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

PK Ügyvédi Iroda  
1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bank Csoport Irodához Citi torony 6. em.  
Adószám: 18118607-2-41  
dr. Pete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Kiss Ügyvédi Iroda

beépítésre, túlépítésre, hozzáépítésre vonatkozó jogot vagy igényt), vagy olyan igényeket vagy pereket, amelyek akadályoznák vagy korlátoznák a Vevőnek az Ingatlanokon vagy annak bármely részén fennálló tulajdonjogának megszerzését és/vagy annak gyakorlását, és bármely Jogszabály alapján fennálló Terhet, függetlenül attól, hogy az az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre (feljegyzésre) került-e.

**„Településrendezési Szerződés”**

a 4.11 pont szerinti jelentéssel bír.

**„Terveken Fennálló Jogok”**

jelent bármely és valamennyi jogot és igényt az Épületek és az Utak formai kialakítása (tervezése) tekintetében, akár a Jogszabályok, akár a Kivitelezési Szerződések alapján, ideértve különösen a Kiviteli Tervek és a Megvalósulási Tervek tekintetében fennálló jogokat és igényeket.

**„Törlendő Terhek”**

az Előzmények B pontjában meghatározott jelentéssel bír.

**„Tranzakció”**

az Előzmények D pontjában meghatározott jelentéssel bír.

**„Utak”**

jelent együttesen az Ingatlan 2, az Ingatlan 7 és az Ingatlan 10 területén kialakítandó magánutakat.

**„Utolsó Vételárrészlet”**

a Fizetési Ütemterv szerint utolsóként teljesítendő vételárrészletet jelenti.

**„Változtatási Igény(ek)”**

az Épületek tekintetében a Vevő által jóváhagyott Kiviteli Tervek módosítására vonatkozó vevői igény(ek).

**„Végleges Szerződés”**

jelent a jelen Előszerződés alapján a Zárási Feltételek teljesülését követően a Zárás Napján az Eladó mint eladó és a Vevő mint vevő között az Ingatlanok és az Ingóságok tekintetében alapvetően a jelen Előszerződés 1. sz. Mellékletében megjelölt tartalommal megkötendő végleges adásvételi szerződést.

**„Veszélyes Anyagok”**

minden olyan anyagot, hulladékot vagy terméket, veszélyes hulladékot, veszélyes szennyezést jelent, amely elszállítása/megszüntetése a vonatkozó Környezetvédelmi Jogszabályok alapján kötelező, vagy amely jelenléte vagy használata a vonatkozó Környezetvédelmi Jogszabályok alapján korlátozott vagy tiltott.

**PK Ügyvédi Iroda**  
1051 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bank Center Irodaház Citi torony 6. em.  
Adószám: 18118607-2-41

Zugló-Városközpont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
nevében és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

dr. Pete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Kiss Ügyvédi Iroda

- „Vevő Bankszámlája”** a Vevőnek a Magyar Államkincstárnál magyar forintban vezetett, HU48100320000145752200000000 számú bankszámláját jelenti.
- „Vevő Műszaki Képviselője”** jelenti azt a személyt, illetve szervezetet, amely a Vevő megbízása alapján a jelen Előszereződés műszaki vonatkozású kérdéseivel összefüggésben a Vevő képviseletében eljár, így különösen, de nem kizárólagosan az Eladó 4.4-4.7 pontok szerinti kötelezettségeinek a teljesítését, a Változtatási Igény(ek) Vételárra, a Fizetési Ütemtervre, a Kivitelezési Ütemtervre, valamint a Zárási Határnapra vonatkozó hatását, az Épületek és Utak Kiviteli Terveknek való megfelelését, valamint azoknak a jelen Előszereződés és a Kivitelezési Szerződések szerinti módon és minőségben történő előrehaladását ellenőrzi, a műszaki teljesítéseket, a Fizetési Ütemtervben rögzített vételárrészeket kifizethetőségének előfeltételül szabott műszaki tartalom teljesítését és a műszaki vonatkozású Zárási Feltételek teljesítését igazolja, a Műszaki Átadás-Átvétel és a Birtokbaadás folyamatában részt vesz. A Vevő köteles a Vevő Műszaki Képviselőjének személyét írásban közölni az Eladóval (ideértve azt az esetet is, ha a Vevő Műszaki Képviselőjének személyében változás áll be).
- „Vevő Szavatossági Nyilatkozatai”** a Vevő 8.1 pontban rögzített szavatossági nyilatkozatait jelenti.
- „Vételármaximum”** A 3.1 pontban meghatározott, az Ingatlanok és az Ingóságok Felek által kölcsönösen kialakított együttes ellenértékének maximumát, legfeljebb 244.000.000.000,- Ft + ÁFA (vagyis kétszáznegyvennégy milliárd forint + ÁFA) összeget jelenti, amely magában foglalja az Ingatlanok, valamint a Terveken Fennálló Jogok és a Kivitelezésből Eredő Átruházható Jogok átruházásának ellenértékét is.
- Vételár** a 3.1 pontban definiált, az Árszakértő által az Ingatlanok (beleértve az Épületeket) és az Ingóságok tekintetében a 3.4 pontban foglaltak szerint meghatározott ellenértéket, vagy – az Árszakértő szakvéleményének vitatása esetén – a 3.6 pont szerint megbízott szakértő szakvéleményében meghatározott ellenértéket jelenti.
- „Vtv.”** jelenti az állami vagyronról szóló 2007. évi CVI. törvényt.
- „Zárás”** a Tranzakció 6.1 pont szerinti, az Ingatlanok vonatkozásában együttesen történő teljesítését jelenti.
- „Zárási Feltételek”** az 6.3 pont szerinti jelentéssel bír.
- „Zárási Határnap”** jelenti 2026. június 30. napját.
- „Zárás Napja”** a 6.1 pont szerinti jelentéssel bír.

1.2 A Mellékletek a jelen Előszereződés elválaszthatatlan részét képezik és olyan hatályos és érvényesíthetőséggel bírnak, mintha a jelen Előszereződés törzsszövegében kerültek volna

Zugló-Városligetpont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviselet: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
nevében és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási  
működő Részvénytársaság  
képviselet: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

dr. Pete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Kiss Ügyvédi Iroda

P.K. Ügyvédi Iroda  
1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bank Center Irodaház C/11 torony 6. em.  
Adószám: 18118607-2-41

elhelyezésre, azzal, hogy amennyiben a jelen Előszerveződés törzsszövege és a Mellékletek között bármilyen ellentmondás mutatkozna, úgy az Előszerveződés szövege irányadó. A jelen Előszerveződésben, illetve a Mellékletekben rögzített műszaki tartalmat érintő bármilyen ellentmondás esetén minden esetben a legmagasabb minőségi szint az irányadó.

- 1.3 A „tudomás” illetve az „ismeret” szó (beleértve az „által ismert” szókapcsolatot is) amennyiben a jelen Előszerveződésben az Eladó vonatkozásában kerül alkalmazásra, jelenti (i) az Eladó (beleértve az Eladó Aláírás Napján hivatalban levő ügyvezető(i)t) által ténylegesen ismerteket és azon tényeket, körülményeket és információkat, amelyekről az Eladó ügyvezető(i)nek (együttesen vagy külön-külön) tudniuk kellett volna, ha a pozíciójuk által megkövetelt, általában elvárható gondossággal és körültekintéssel jártak volna el, valamint (ii) az Eladó (beleértve az Aláírás Napján hivatalban levő vezető tisztségviselőit) részére írásban (beleértve az e-maileket is amennyiben ezt az Eladó Szavatossági Nyilatkozatai így jelölik) a Zárás Napján vagy azt megelőzően küldött valamennyi értesítést és egyéb dokumentumot.
- 1.4 Bármely hivatkozás egy pontra, alpontra vagy Mellékletre a jelen Előszerveződés megfelelő pontjára, alpontjára vagy Mellékletére vonatkozik, és a jelen Előszerveződésre vonatkozó hivatkozások magukban foglalják a Mellékleteket is.
- 1.5 A jelen Előszerveződésben meghatározott valamennyi időtartamot éjféltől éjfélig kell számítani. Az időtartamok az azt követő napon kezdődnek, amelyen az adott időtartamot kiváltó esemény megtörtént. A határidő utolsó napja az időtartamba beszámít. Eltérő rendelkezés hiányában, amennyiben a határidő utolsó napja nem Munkanapra esik, a határidő utolsó napja a következő Munkanap. Eltérő rendelkezés hiányában valamennyi időtartamot naptári napokban kell számolni. Valamennyi időtartamot, amely meghatározott számú hónapból vagy évből áll a hónap vagy év azon napjával kezdődően kell számolni, amelyen a kiváltó esemény bekövetkezett, az adott hónap vagy év ugyanazon napjáig.

## 2. AZ ADÁSVÉTEL

- 2.1 Az Eladó és a Vevő vállalják, hogy a jelen Előszerveződés feltételei szerint Végleges Szerződés kötnek egymással, amely alapján – a jelen Előszerveződésben meghatározott feltételekkel – az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az Ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadát (beleértve a Terveken Fennálló Jogokat és a Kivitelezésből Eredő Átruházható Jogokat) és az Ingóságokat a Megengedett Terhektől eltekintve minden Tehertől (így a Törlendő Terhektől) mentesen. Az Eladó vállalja, hogy gondoskodik arról, hogy a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésekor az Ingatlanokat kizárólag a Megengedett Terhek terheljék.
- 2.2 Az Eladó a Vételár megfizetésének hatályával teljes egészében a Vevőre ruhazza át a Kivitelezésből Eredő Átruházható Jogokat (beleértve az azokat biztosító és átruházható bankgaranciákat – amennyiben vannak ilyenek – és egyéb biztosítékokat is), valamint a Terveken Fennálló Jogokat, és a Vevő a Kivitelezésből Eredő Átruházható Jogok és az azokat biztosító biztosítékok, valamint a Terveken Fennálló Jogok átruházását elfogadja. A Felek rögzítik, hogy az átruházás elfogadásával annak hatályosulása napjától kizárólag a Vevő jogosult a Kivitelezésből Eredő Átruházható Jogok és a Terveken Fennálló Jogok érvényesítésére.
- 2.3 Az Ingatlanok adásvételére és a Kivitelezésből Eredő Átruházható Jogok és a Terveken Fennálló Jogok átruházására együtt kerül sor a jelen Előszerveződés szerint, és a Felek rögzítik, az Eladó pedig kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Vevőnek nem áll szándékában az Ingatlanok megvásárlása és megszerzése a Kivitelezésből Eredő Átruházható Jogok (beleértve

Zugló-Városházaközpont Ingatlanfejlesztő Zrt.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
nevében és képviselőjében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

PK Ügyvédi Iroda  
1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bank Center Irodaház: Citi torony 6. em.  
Adószám: 18118607-2-41  
dr. Pété Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pété és Kiss Ügyvédi Iroda

az azokat biztosító és átruházható bankgaranciákat – amennyiben ilyenek vannak – és egyéb biztosítékokat is) és a Terveken Fennálló Jogok megszerzése nélkül.

- 2.4 Az Eladó a Végleges Szerződés aláírásával kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő a Végleges Szerződést és a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó kérelmet az illetékes földhivatalhoz benyújtsa, kérve a Földhivaltól a kérelem Inytv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja szerinti függőben tartását a Bejegyzési Engedély földhivatalhoz történő benyújtásának időpontjáig, de legkésőbb a Végleges Szerződés megkötésétől számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig.
- 2.5 Az Eladó a Záráskor a Végleges Szerződés aláírásával egyidejűleg köteles letétbe helyezni a Letéteményesnél a Bejegyzési Engedélyt és a Kivitelezésből Eredő Jogok Átruházási Nyilatkozatát 5-5 (öt-öt) eredeti példányban.
- 2.6 Az Ingatlanokon fennálló tulajdonjog a Végleges Szerződés Zárásának teljesülése és a Vételár teljes összege megfizetésének feltételével a Földhivatal azon végleges határozatának meghozatalával száll át a Vevőre, amely értelmében a Földhivatal a Vevőt az Ingatlanok tulajdonosaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezi. Az Ingatlanokhoz tartozó Ingóságokon fennálló kizárólagos tulajdonjog a Vételár teljes összege megfizetésének feltételével száll át a 6.12 pont szerinti Birtokbaadással a Vevőre.
- 2.7 Az Eladó köteles az Ingatlanokat és az Ingóságokat a 6.12 pontban részletesen meghatározottak szerint a Vevő birtokába adni.
- 2.8 A Vételár a jelen Előszerződés szerinti megfizetésének feltételével az Eladó köteles a Kivitelezésből Eredő Átruházható Jogokat (beleértve az azokat biztosító és átruházható bankgaranciákat – amennyiben vannak ilyenek – és egyéb biztosítékokat is) és a Terveken Fennálló Jogokat a Vételár teljes összege megfizetésének hatályával a Vevőre átruházni a jelen Előszerződésben foglalt rendelkezések alapján.

### 3. VÉTELÁR

- 3.1 Az Ingatlanok (beleértve az Épületeket is) 1/1 tulajdoni hányadainak tulajdonjogaiért (beleértve a Terveken Fennálló Jogokat és a Kivitelezésből Eredő Átruházható Jogokat), valamint az Ingóságok kizárólagos tulajdonjogaiért a Vevő az Árszakértő (vagy a 3.6 pontban jelzett szakértő) által Ingatlanonként meghatározott, ÁFA-val növelt vételárat (együtt: a „Vételár”), de mindösszesen legfeljebb 244.000.000.000,- Ft + ÁFA (vagyis kétszáznegyvennégy milliárd forint + ÁFA) összeget (a „Vételármaximum”) köteles vételár jogcímén megfizetni az Eladónak.
- 3.2 Az ÁFA-t tartalmazó Vételár az Ingatlanok (beleértve a Terveken Fennálló Jogokat és a Kivitelezésből Eredő Átruházható Jogokat), valamint az Ingóságok Felek által kölcsönösen elfogadott bruttó ellenértéke.
- 3.3 A Felek megállapodása értelmében a Vevő a Vételár összegét magyar forintban köteles megfizetni. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok értékesítése tekintetében az ÁFA-törvény általános szabályai irányadók, ennek megfelelően, az ÁFA-törvény 82. § (1) bekezdése, a 86. § (1) bekezdés jb) pontja, és a 138. § alapján az Eladó ÁFA-t számít fel a Vevőnek az Ingatlanok értékesítésével összefüggésben.
- 3.4 A Felek rögzítik, hogy az egyes Ingatlanok (beleértve az egyes Épületeket is) és az Ingóságok végleges vételárait az Árszakértő állapítja meg, oly módon, hogy amint megtörtént

Zugló-Városközpont Ingatlankezelő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
nevében és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

PK Ügyvédi Iroda  
1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Jánki Center Irodaház Citi torony 6. em.  
Telefon: 18113607-2-41  
16  
dr. Pete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Klis Ügyvédi Iroda



valamennyi Ingatlan tekintetében a Kiviteli Tervek Vevő általi, 4.4 pont szerinti jóváhagyása, az azt követő 5 (öt) Munkanapon belül a Vevő megküldi az Árszakértőnek a jóváhagyott Kiviteli Terveket a Műszaki Specifikációval, a Referenciával és az Ingóságok részletes, Ingatlanonként elkészített, a becsült forgalmi érték megállapítására alkalmas legfőbb jellemzőket is tartalmazó, tételenként beárazott előzetes listájával együtt. Az Árszakértő a Kiviteli Tervek előbbieket szerinti átadását követő 30 (harminc) napon belül a Feleknek címzett írásos szakvéleményében megállapítja a Vételárat, ezen belül pedig:

- a) a nettó (ÁFÁ-t nem tartalmazó) Vételár Ingatlan 1-re eső részét, illetve annak telek és Épület közti megoszlását, valamint az Ingatlan 1-hez tartozó Ingóságok nettó (ÁFÁ-t nem tartalmazó) ellenértékét, továbbá mindezek százalékban kifejezett arányát a teljes Vételárhoz viszonyítottan;
- b) a nettó (ÁFÁ-t nem tartalmazó) Vételár Ingatlan 2-re eső részét, továbbá ennek százalékban kifejezett arányát a teljes Vételárhoz viszonyítottan;
- c) a nettó (ÁFÁ-t nem tartalmazó) Vételár Ingatlan 3-ra eső részét, illetve annak telek és Épület közti megoszlását, valamint az Ingatlan 3-hoz tartozó Ingóságok nettó (ÁFÁ-t nem tartalmazó) ellenértékét, továbbá mindezek százalékban kifejezett arányát a teljes Vételárhoz viszonyítottan;
- d) a nettó (ÁFÁ-t nem tartalmazó) Vételár Ingatlan 4-ra eső részét, illetve annak telek és Épület közti megoszlását, valamint az Ingatlan 4-hez tartozó Ingóságok nettó (ÁFÁ-t nem tartalmazó) ellenértékét, továbbá mindezek százalékban kifejezett arányát a teljes Vételárhoz viszonyítottan;
- e) a nettó (ÁFÁ-t nem tartalmazó) Vételár Ingatlan 5-re eső részét, illetve annak telek és Épület közti megoszlását, valamint az Ingatlan 5-höz tartozó Ingóságok nettó (ÁFÁ-t nem tartalmazó) ellenértékét, továbbá mindezek százalékban kifejezett arányát a teljes Vételárhoz viszonyítottan;
- f) a nettó (ÁFÁ-t nem tartalmazó) Vételár Ingatlan 6-ra eső részét, illetve annak telek és Épület közti megoszlását, valamint az Ingatlan 6-hoz tartozó Ingóságok nettó (ÁFÁ-t nem tartalmazó) ellenértékét, továbbá mindezek százalékban kifejezett arányát a teljes Vételárhoz viszonyítottan;
- g) a nettó (ÁFÁ-t nem tartalmazó) Vételár Ingatlan 7-re eső részét, továbbá ennek százalékban kifejezett arányát a teljes Vételárhoz viszonyítottan;
- h) a nettó (ÁFÁ-t nem tartalmazó) Vételár Ingatlan 8-ra eső részét, illetve annak telek és Épület közti megoszlását, valamint az Ingatlan 8-hoz tartozó Ingóságok nettó (ÁFÁ-t nem tartalmazó) ellenértékét, továbbá mindezek százalékban kifejezett arányát a teljes Vételárhoz viszonyítottan;
- i) a nettó (ÁFÁ-t nem tartalmazó) Vételár Ingatlan 9-re eső részét, illetve annak telek és Épület közti megoszlását, valamint az Ingatlan 9-hez tartozó Ingóságok nettó (ÁFÁ-t nem tartalmazó) ellenértékét, továbbá mindezek százalékban kifejezett arányát a teljes Vételárhoz viszonyítottan; valamint
- j) a nettó (ÁFÁ-t nem tartalmazó) Vételár Ingatlan 10-re eső részét, továbbá ennek százalékban kifejezett arányát a teljes Vételárhoz viszonyítottan.

Zugló-Városközpont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
névben és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

dr. Pete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamari azonosító szám: 36067094  
Pete és KISS Ügyvédi Iroda

PK Ügyvédi Iroda  
1051 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bank Center Irodaház Citi torony 6. em.  
Adószám: 18118607-2-41

- 3.5 Amennyiben az Eladó az Árszakértő 3.4 pont szerint elkészített és Feleknek megküldött szakvéleményét (az abban megállapított Vételárat) (i) a Vevőnek címzett írásbeli nyilatkozatával elfogadja, vagy (ii) a szakvélemény kézhezvételét követő legfeljebb 15 (tizenöt) Munkanapon belül írásban nem nyilatkozik, úgy az Árszakértő által készített szakvéleményben foglaltakat teljes egészében magukra nézve kötelezőnek fogadják el a Felek, amit írásbeli közös nyilatkozatban kötelesek rögzíteni, azzal azonban, hogy amennyiben a szakvéleményben szereplő teljes Vételár meghaladja a Vételármaximum összegét, a Vételármaximum tekintendő a Vételárnak, és a Vételár egyes Ingatlanokra (ezen belül telekre és Épületre), illetve Ingóságokra eső összegeit az Árszakértő szakvéleményében meghatározott arányok megtartásával kell meghatározni, amelyet a Felek közös írásbeli nyilatkozatban kötelesek rögzíteni.
- 3.6 Amennyiben az Eladó az Árszakértő 3.4 pont szerinti szakvéleményének kézhezvételét követő legfeljebb 15 (tizenöt) Munkanapon belül a Vevőnek megküldött írásbeli nyilatkozatával vitatja a szakvéleményben rögzített Vételárat, úgy a Felek haladéktalanul (de legfeljebb 10 (tíz) Munkanapon belül) kötelesek közösen megbízni a „Big Four” tanácsadó cégek magyarországi leányvállalatainak egyikét a Vételár, vagyis az egyes Ingatlanok (beleértve az egyes Épületeket is) és az Ingóságok végleges vételárainak írásos szakvéleményben történő megállapításával a jóváhagyott Kiviteli Tervek, a Műszaki Specifikáció, a Referencia és az Ingóságok részletes, Ingatlanonként elkészített, a becsült forgalmi érték megállapítására alkalmas legfőbb jellemzőket is tartalmazó, tételenként beárazott előzetes listájának az alapulvételével. A szakvélemény tartalmi követelményeire a 3.4 pontban foglalt rendelkezések az irányadók. A Felek által a jelen pont szerint közösen megbízott szakértőnek a megbízási szerződés aláírásától számított legfeljebb 30 (harminc) nap áll rendelkezésére a szakvélemény elkészítésére és Felek részére történő megküldésére, azzal, hogy a szakvéleményben foglaltakat a Felek teljes egészében kötelezőnek fogadják el magukra nézve, és a szakvéleményben meghatározott Vételárat a Felek közös írásbeli nyilatkozatban kötelesek rögzíteni. Amennyiben a jelen pont szerint elkészült szakvéleményben szereplő teljes Vételár meghaladja a Vételármaximum összegét, a Vételármaximum tekintendő a Vételárnak, és a Vételár egyes Ingatlanokra (ezen belül telekre és Épületre), illetve Ingóságokra eső összegeit a szakvéleményben meghatározott arányok megtartásával kell meghatározni, amelyet a Felek közös írásbeli nyilatkozatban kötelesek rögzíteni. A jelen pont szerinti szakvélemény (a kapcsolódó megbízás) költségeit a Felek fele-fele arányban viselik.
- 3.7 Az egyértelműség kedvéért rögzítik a Felek, hogy amennyiben az Árszakértő 3.4 pont szerinti szakvéleményében megállapított teljes Vételár meghaladja a Vételármaximumot, a Felek a Vételárnak automatikusan a Vételármaximumot ismerik el, és az Árszakértő szakvéleményében foglaltak Eladó általi vitatására, illetve a 3.6 pont szerinti eljárás lefolytatására nincs lehetőség. Amennyiben az Árszakértő 3.4 pont szerinti szakvéleményében megállapított teljes Vételár – vagy az Árszakértő szakvéleményének vitatása esetén a 3.6 pont szerint megbízott szakértő szakvéleményében megállapított teljes Vételár – a Vételármaximumnál alacsonyabb összeg, úgy a Felek kötelesek a Fizetési Ütemtervben rögzített kifizetések összegszerűségét felülvizsgálni és arányosítani a szakvéleményben megállapított Vételár alapján.
- 3.8 A Vevő a Vételárat a következő ütemezés szerint köteles megfizetni a vonatkozó díjbekérők alapján:

- a) a Vevő a Hatálybalépés Napját követő 5 Munkanapon belül az Eladó Számlájára történő banki átutalás útján köteles megfizetni az Eladónak a Vételármaximum 10%-át (tíz százalékát), azaz 24.400.000.000,- Ft + ÁFA (azaz huszonnégy milliárd

Zugló-Városközpont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
nevében és képviselőjében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

dr. Pete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Klis Ügyvédi Iroda

1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Júdik Center Irodaház, Citi torony 6. em.  
Adószám: 18118607-2-41

négyszáz millió forint + ÁFA) összeget, mely foglalónak (a továbbiakban: a „Foglaló”) minősül. A Felek kijelentik, hogy a Foglaló jogi természetével tisztában vannak, azaz tudják, hogy a Foglaló a Vételárba beszámít, ám a szerződés megkötésének esetén a teljesítés megkötéséért felelős Fél az adott Foglalót elveszti, a kapott Foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni a 11. pontban foglaltak szerint. A Foglaló – mint a Vételárba beszámítandó – összeg az alábbiak szerint oszlik meg az Ingatlanok között:

- i. a Foglaló Ingatlan 1-re és az Ingatlan 1-hez tartozó Ingóságokra eső része: 2.886.226.486,- Ft +ÁFA;
  - ii. a Foglaló Ingatlan 2-re eső része: 5.999.000,- Ft +ÁFA;
  - iii. a Foglaló Ingatlan 3-ra és az Ingatlan 3-hoz tartozó Ingóságokra eső része: 4.230.083.738,- Ft +ÁFA;
  - iv. a Foglaló Ingatlan 4-re és az Ingatlan 4-hez tartozó Ingóságokra eső része: 3.093.662.277,- Ft +ÁFA;
  - v. a Foglaló Ingatlan 5-re és az Ingatlan 5-höz tartozó Ingóságokra eső része: 3.086.045.937,- Ft +ÁFA;
  - vi. a Foglaló Ingatlan 6-ra és az Ingatlan 6-hoz tartozó Ingóságokra eső része: 4.234.209.256,-Ft +ÁFA;
  - vii. a Foglaló Ingatlan 7-re eső része: 8.260.000,- Ft +ÁFA;
  - viii. a Foglaló Ingatlan 8-ra és az Ingatlan 8-hoz tartozó Ingóságokra eső része: 4.233.098.540,- Ft + ÁFA;
  - ix. a Foglaló Ingatlan 9-re és az Ingatlan 9-hez tartozó Ingóságokra eső része: 2.612.404.766,- Ft + ÁFA;
  - x. a Foglaló Ingatlan 10-re eső része: 10.010.000,- Ft + ÁFA.
- b) A Vevő a Vételár további részleteit az Eladó Számlájára történő banki átutalás útján köteles a Fizetési Ütemtervben meghatározott összegekben, az ugyanott rögzített ütemezés szerint, az egyes ütemekre előírt határidőn belül megfizetni, az Eladó által megküldött, Áfa összegét is tartalmazó díjbekérő rendelkezésre állása alapján, azzal azonban, hogy – az Utolsó Vételár-részlet kivételével – a Fizetési Ütemtervben rögzített valamennyi vételár-részlet megfizetésének együttes előfeltételei az alábbiak:

- i. rendelkezésre áll a Vevő Műszaki Képviselőjének írásbeli nyilatkozata, amelyben a Vevő Műszaki Képviselője kijelenti, hogy az Eladó a Fizetési Ütemtervben a vonatkozó ütem kapcsán előírt műszaki tartalmat maradéktalanul teljesítette;
- ii. a Felek ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában és tartalommal módosították a Jelzálogjogot Alapító Szerződés 1-et, oly módon, hogy a Jelzálogjog 1-re vonatkozó keretösszeget megemelték a

Zugló-Városközpont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
nevében és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

PK Ügyvédi Iroda  
1057 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bank Center Iroda, 2. Csihi torony 6. em.  
Adószám: 18118607-2-41  
dr. Pete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Kiss Ügyvédi Iroda

vonatkozó ütemhez kapcsolódó, soron következő bruttó (ÁFÁ-t is magában foglaló) vételár részlet összegével.

- 3.9 A 3.8 b) pontban foglaltakon túl (mely előfeltételek minden esetben teljesítendőek)
- a) a Fizetési Ütemterv szerinti második vételár részlet megfizetésének további előfeltétele, hogy a Felek ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában és tartalommal megkötötték a Jelzálogjog Alapító Szerződés 2-t, vagyis a Vevő javára az Ingatlanok tekintetében a második vételár részlet bruttó (ÁFÁ-t is magában foglaló) összegének erejéig Jelzálogjog 2-t, valamint a Jelzálogjog 2 biztosítására Elidegenítési és Terhelési Tilalom 2-t alapító szerződést;
  - b) a Fizetési Ütemterv szerint a 2023. naptári évet követő naptári években esedékes vételár részletek kifizetésének további együttes előfeltétele, hogy
    - i. a felek által aláírásra került és hatályba lépett a 4.11 pontban utalt Településrendezési Szerződés;
    - ii. a Felek rendelkezésére áll az Árszakértő 3.4 pontban utal szakvéleménye vagy – az Árszakértő szakvéleményének vitatása esetén – a 3.6 pont szerint megbízott szakértő szakvéleménye a Vételár tekintetében.
- 3.10 A Vevő jóváhagyásától függő hatállyal az Eladó kezdeményezheti a Fizetési Ütemterv egy adott naptári évre meghatározott fizetési ütemezésétől történő eltérést ugyanazon naptári éven belül, feltéve, hogy az Eladó a vonatkozó ütem kapcsán előírt műszaki tartalmat a Fizetési Ütemtervben jelzett határidőt megelőzően maradéktalanul teljesítette, és rendelkezésre áll a Vevő Műszaki Képviselőjének ezt igazoló írásbeli nyilatkozata. Egyebekben a 3.8 b) és 3.9 pontokban foglalt feltételek ilyen esetben is alkalmazandók.
- 3.11 A Felek az egyértelműség kedvéért rögzítik, hogy nem minősül fizetési késedelemnek, illetve a Vevő oldalán bekövetkezett Szerződésesszegési Eseménynak, ha a vonatkozó vételár részlet megfizetésére a 3.8 b) pontban vagy 3.9 pontban meghatározott feltételek bármelyike teljesülésének – nem a Vevőnek felróható ok miatti – elmaradására tekintettel nem kerül sor a Fizetési Ütemtervben meghatározott határidőn belül.
- 3.12 A Felek rögzítik, hogy a Vételár, illetve a Vételár egyes Ingatlanokra (beleértve az Épületeket) és Ingóságokra eső részei arra figyelemmel kerülnek megállapításra, hogy (i) az Ingatlanokat terhelő Megengedett Terhek kivételével az Ingatlanok és az Ingóságok a tulajdonjog Vevőre történő átszállásakor per-, teher- és igénymentesek lesznek, és (ii) az Eladó Szavatossági Nyilatkozatai mind az Aláírás Napján, mind pedig az Ingatlanok és az Ingóságok tulajdonjogának Vevőre történő átszállása napján valóságosak és pontosak.
- 3.13 A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a Foglaló és valamennyi, jelen Előszerződés szerint teljesítendő vételár részlet tekintetében a hatályos jogszabályoknak megfelelő formában és tartalommal számlát állít ki. Az Eladó a Foglaló és valamennyi vételár részlet tekintetében az adott összeg Eladó Bankszámláján történő jóváírás napjával mint teljesítési időponttal köteles kiállítani a számlát. Az Eladó a Birtokbaadás Napjával mint teljesítési nappal köteles a teljes Vételárról számlát kiállítani, melyben beszámításra kerül a már megfizetett Foglaló és valamennyi vételár részlet.
- 3.14 A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Fizetési Ütemterv szerint a 2023. naptári évben utolsóként teljesítendő vételár részlet kifizetőségének 3.8 b) pont szerinti

Zugló-nyírárosközpont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
névben és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lukner Zsuzsa vezérigazgató

20  
PK Ügyvédi Iroda  
1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
dr. Pete János ügyvéd  
ellenjegyző ügyvéd Adószám: 18118607-2-41  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Kliss Ügyvédi Iroda

előfeltételei együttesen teljesültek, a Vevő e vételár részlet megfizetésével egyidejűleg köteles az Eladó rendelkezésére bocsátani azon, ingatlan-nyilvántartási törlésre alkalmas formában és tartalommal kiállított külön nyilatkozatát, amelyben kifejezetten, feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Jelzálogjog 2 és az Elidegenítési és Terhelési Tilalom 2 az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

- 3.15 Az egyértelműség kedvéért rögzítik a Felek, hogy a Vevő a 3.14 pont szerinti törlési engedély kiadását mindaddig megtagadhatja, ameddig a 2023. naptári évben utolsóként teljesítendő vételár részlet kifizethetőségének 3.8 b) pont szerinti előfeltételei nem teljesültek.

#### 4. ÁTMENETI IDŐSZAK, AZ ÉPÜLETEK KIVITELEZÉSE

- 4.1 Az Aláírás Napja és a Zárás Napja között az Eladó köteles biztosítani, hogy az Épületek és az Utak a Műszaki Specifikációnak, a Referenciának, a 4. sz. Mellékletként csatolt vevői adatszolgáltatásnak és a Vevő esetleges Változtatási Igényeinek megfelelően fel- és megépítésre és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre kerüljenek. Ebben a körben az Eladó köteles biztosítani, hogy a Kivitelezési Szerződések határidőben, maradéktalanul teljesítésre kerüljenek.

- 4.2 Az Eladó vállalja, hogy az Aláírás Napja és a Zárás Napja között, eltekintve azoktól az esetektől amikor (i) a Vevő írásban kifejezett hozzájárulását adja, vagy (ii) a jelen Előszerveződés kifejezetten megengedi, vagy (iii) a Jogszabály kifejezetten megköveteli, az Eladó:

- a) nem értékesíti, ruházza át, terheli meg az Ingatlanokat (beleértve a Terveken Fennálló Jogokat) és a Kivitelezésből Eredő Jogokat, illetve a Kivitelezésből Eredő Jogokról sem részben, sem egészben nem mond le, azokat nem módosítja;
- b) a jelen Előszerveződésben foglaltakon túl az Ingatlanokon nem kezd semmilyen más építkezésbe, nem eszközöl vagy végez semmilyen terv-, szerkezeti vagy egyéb változtatást az Ingatlanokon, az Épületeken és az Utakon;
- c) nem tesz semmi olyat, ami megváltoztatná az Ingatlanok vagy az Eladó ÁFA-státuszát, és ilyen változást nem tűr el, illetve abba nem egyezik bele.

- 4.3 A Felek rögzítik, hogy a Referencia a 20. sz. Mellékletben foglalt ütemezés és eljárásrend szerint készítendő el.

- 4.4 Az Eladó vállalja, hogy az Épületeket, illetve az Utakat a Műszaki Specifikációnak, illetve a Referenciának és a 4. sz. Mellékletként csatolt vevői adatszolgáltatásnak megfelelően elkészítendő Kiviteli Tervek szerint építi meg.

Az Eladó a 4. sz. Mellékletként csatolt vevői adatszolgáltatás alapján legkésőbb a Hatálybalépés Napját követő 15 (tizenöt) Munkanapon belül köteles a Vevő rendelkezésére bocsátani az Eladó által Épületenként előkészített ültetési tervek tervezetét. A Vevő az ültetési tervek tervezetének kézhezvételétől számított 30 (harminc) Munkanapon belül köteles azokat észrevételezni, valamint jóváhagyni. A Felek a 3. sz. Mellékletben foglaltakat meghaladó műszaki tartalmat a vevői adatszolgáltatások alapján közösen alakítják ki legalább a 16. sz. Melléklet és a 30. sz. Melléklet szerinti referencia ingatlanokban kialakított műszaki szintnek megfelelően.

/

Zugló-Városközpont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviselet: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
nevében és képviselésében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen  
működő Részvénytársaság  
képviselet: dr. Lakner Zsuzsanna vezérigazgató

PK Ügyvédi Iroda  
1053 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bank Center Irodaház Citi torony 6. em.  
Adószám: 19118607-2-11

dr. Pete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Kiss Ügyvédi Iroda

Az Eladó a Kiviteli Tervek elkészíttetését annak kifejezett ismeretében vállalja, hogy annak mindenben meg kell felelnie a jelen Előszereződésben foglalt rendelkezéseknek és műszaki követelményeknek.

Az Eladó vállalja, hogy az alábbi határidőkön belül, az Eladó saját költségén Ingatlanonként elkészítteti a flexibilisen alakítható irodaterületet tartalmazó végleges (belsőépítészeti terveket is magában foglaló) Kiviteli Terveket, azzal, hogy a Kiviteli Tervek készítése során folyamatosan, de legalább kétheti rendszerességgel tervegyeztetést tart a Vevővel és a Vevő Műszaki Képviselőjével, a Kiviteli Tervek státuszáról, a Kiviteli Tervek munkaközi tervezeteiről a Vevőt és a Vevő Műszaki Képviselőjét folyamatosan tájékoztatja, továbbá figyelembe veszi a Vevő és a Vevő Műszaki Képviselőjének észrevételeit:

- a) Ingatlan 1: legkésőbb 2023. június 30. napjáig;
- b) Ingatlan 2: legkésőbb 2023. június 30. napjáig;
- c) Ingatlan 3: legkésőbb 2023. december 7. napjáig;
- d) Ingatlan 4: legkésőbb 2023. november 13. napjáig;
- e) Ingatlan 5: legkésőbb 2023. december 4. napjáig;
- f) Ingatlan 6: legkésőbb 2023. november 27. napjáig;
- g) Ingatlan 7: legkésőbb 2023. november 27. napjáig;
- h) Ingatlan 8: legkésőbb 2023. november 27. napjáig;
- i) Ingatlan 9: legkésőbb 2023. december 7. napjáig;
- j) Ingatlan 10: legkésőbb 2023. június 30. napjáig.

Az Eladó az adott Ingatlanra vonatkozó Kiviteli Terveket a fent megjelölt vonatkozó határidőn belül köteles a Vevőnek véleményezésre megküldeni.

A Vevő a Kiviteli Terveket, az azok kézhezvételétől számított 30 (harminc) Munkanapon belül jóváhagyja (amely jóváhagyással a Kiviteli Tervek az adott Ingatlan tekintetében véglegessé válnak) vagy konkrét észrevételek megjelölésével elutasítja. A Vevő abban az esetben utasíthatja el a Kiviteli Terveket, ha azok a Műszaki Specifikációtól vagy a Referenciától, illetve a Vevő által jóváhagyott ültetési tervekkel szemben lényeges kérdésben eltérnek, és az ilyen eltérés azzal a következménnyel jár, hogy az irodaterületek nem felelnek meg teljeskörűen a Műszaki Specifikációban, a Referenciában és/vagy a Vevő által jóváhagyott ültetési tervekben foglalt követelményeknek. A Kiviteli Tervek jelen pont szerinti elutasítása esetén az elutasítás indokait a Vevő írásban köteles közölni az Eladóval, mely esetben az Eladó az elutasítást tartalmazó vevői nyilatkozat kézhezvételét követő a lehető legrövidebb időn belül köteles megküldeni a Vevőnek a vevői nyilatkozatban megjelölt indokok alapulvételével átdolgozott Kiviteli Terveket, amelyek jóváhagyására vagy ismételt elutasítására Vevőnek 10 (tíz) naptári nap áll rendelkezésre. Amennyiben az átdolgozott Kiviteli Terveket a Vevő ismételten elutasítja a jelen pontban foglalt rendelkezések szerint, úgy a Kiviteli Tervek átdolgozására a fenti rendelkezések ismételten irányadók, azzal azonban, hogy a Vevő általi jóváhagyásra ilyen esetben 10 (tíz) naptári nap áll rendelkezésre. A Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Kiviteli Tervek jelen pont szerinti

Zugló-Városcsúcs Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
névében és képviselésében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyonekezelő Zártkörűen  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

PK Ügyvédi Iroda  
1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
11. emelet  
Céginformációk: Cgk: 13118607-2-11  
Adószám: 13118607-2-11  
dr. Pete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Kás Ügyvédi Iroda

esetleges átdolgozásai a Fizetési Ütemtervben és a Kivitelezési Ütemtervben foglalt határidőkre nincsenek hatással.

- 4.5 A 4.4 pontban foglaltakra tekintet nélkül, legkésőbb a Zárási Határnapot megelőző 360. (háromszázhatvanadik) napig bezárólag a Vevő kérheti a Kiviteli Tervek módosítását azzal, hogy amennyiben
- a pótlólagos adatszolgáltatás következtében az eredeti vevői adatszolgáltatás (4. sz. Melléklet) keretében leadott létszám adatok Épületeken belül szintenként számítva kevesebb, mint 10%-kal (tíz százalékkal) módosulnak; és
  - a vevői módosítási kérelem nem érinti az adott Épület szerkezetét, épületgépészeti rendszerét, valamint már belsőépítészetileg is kivitelezett részét az Épületnek; és
  - a vevői módosítási kérelem kizárólag az eredetileg „iroda” funkcióra tervezett ingatlanrészek átstrukturálásra irányuló funkcióváltás nélkül;

úgy a jelen pont szerinti ismételt vevői adatszolgáltatás nem minősül Változtatási Igénynek, nem eredményezi a Vételár, a Fizetési Ütemterv és Kivitelezési Ütemterv módosulását, és ebben az esetben a Kiviteli Tervek módosításának költsége az Eladót terheli.

- 4.6 A Vevő a jóváhagyott Kiviteli Tervektől való eltérést csak az Eladónak küldött Változtatási Igényben igényelhet. Amennyiben Eladó megítélése szerint a Változtatási Igény kérelemben foglalt módosítás költség- és határidővonzatáról 5 (öt) Munkanapon belül nem lehetséges megalapozott döntést hozni, vagy ahhoz további adatok Vevő általi megadása vagy beszerzése szükséges, úgy erről Eladó a kérelem kézhezvételét követő 5 (öt) Munkanapon belül köteles Vevőt értesíteni, megjelölve a válaszadás lehetséges időpontját, valamint a Vevő által átadandó további adatok pontos körét. A Vevő az árajánlat (vagy, adott esetben az árajánlat és a költségbecslés) elfogadhatóságát a Vevő Műszaki Képviselőjének bevonásával megvizsgálja, költségelemzést végez az állami forrás védelmének érdekében, és a Felek a kapott ajánlat (és költségbecslés) elfogadásáról vagy elutasításáról az adásvételi előszerződés módosításával rendelkeznek. A kapott ajánlat (és/vagy költségbecslés) elutasítása egyben a korábban leadott Változtatási Igény Vevő általi visszavonását is jelenti. Amennyiben a Vevő az ajánlatot elfogadja, a Változtatási Igény ellenértékére tekintettel a Vételár összege újrakalkulálásra kerül, és a különbözet elszámolására a szintén újrakalkulálandó Utolsó Vételárrészletben kerül sor az adásvételi előszerződés módosításában. A Vételár felülvizsgálatára vonatkozó javaslatát a Vevő a Vevő Műszaki Képviselőjének a bevonásával teszi meg.

- 4.7 Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a kivitelezés során, a Műszaki Átadás-Átvétel lezárásáig a Vevő és a Vevő Műszaki Képviselője számára legalább hetente 2 (két) alkalommal műszaki bejárás lehetőségét biztosít és biztosítja részükre, hogy az építési naplóba folyamatosan betekinthesse, szükség esetén, illetve a betekintés alkalmával tapasztaltak alapján tisztázó kérdéseket tehesse fel az Eladónak, információkat, adatokat, mintavételezést kérhessenek az Eladótól a kivitelezéssel összefüggésben (amely adatszolgáltatást az Eladó a lehető legrövidebb időn, de legfeljebb 5 (öt) munkanapon belül köteles megadni), továbbá észrevételeket tegyenek. A Vevő és a Vevő Műszaki Képviselője folyamatosan jogosult betekinteni a minőségbiztosítási dokumentációkba, a készülő Kiviteli Tervekbe, gyártmány és fit-out tervekbe, vizsgálati jegyzőkönyvekbe, hatósági engedélyekbe, műszaki ellenőri véleményekbe, illetve különböző mintavételt is magába foglaló kontrollfolyamatokba. Jóváhagyási jogkörrel rendelkezik a fit-out tervek vevői jóváhagyásában, a mintázási eljárások döntéshozatala során is. Az Eladó a Vevő és a Vevő

Zuglói Ároszközpont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó/  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
névében és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

PK Ügyvédi Iroda  
1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Címkeresztes Citi torony 6. em.  
dr. Pete Judit ügyvéd  
tel./fax: 18118607-2-41  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Kiss Ügyvédi Iroda

Műszaki Képviselőjének jelen pont szerinti jogai gyakorlása során köteles a Vevővel és a Vevő Műszaki Képviselőjével maximálisan együttműködni.

A Vevő tudomással bír arról, hogy a munkaterület balesetveszélyes terület, így bármely képviselője csak munkavédelmi oktatáson való részvételt követően, valamint megfelelő munkavédelmi eszközök viselése esetén (munkavédelmi cipő, láthatósági mellény és munkavédelmi sisak) léphet a munkaterületre. A munkaterületre való belépést megelőző munkavédelmi oktatás megszervezéséért az Eladó felel, míg a munkavédelmi eszközök saját részre történő biztosítása a Vevő kötelezettsége.

Az Eladó szavatolja továbbá, hogy az Épületek és az Utak kivitelezésében kizárólag Minősített Alvállalkozók vesznek részt.

4.8 A Felek a Kivitelezési Ütemtervben erre megállapított időpontban előzetes műszaki átadás-átvételt (a „**Műszaki Átadás-Átvétel**”) folytatnak le a Vevő Műszaki Képviselőjének jelenlétében, amelynek célja annak megállapítása, hogy az 6.3 a) pontban foglalt Zárási Feltétel maradéktalanul teljesült-e. Ennek keretében a Felek elvégzik a szükséges bejárásokat, próbákat, méréseket, ellenőrzéseket és tesztek. A jelen pont szerint lefolytatott Műszaki Átadás-Átvétel eredményét és az Eladó által kijavítandó hibák, pótlendő hiányosságok listáját a Felek jegyzőkönyvben rögzítik.

4.9 Amennyiben az Eladó felelősségi körébe tartozó ok(ok)ból legkésőbb

- a) 2023. június 30. napjáig nem állnak rendelkezésre a végleges építési engedélyek az Ingatlan 4 és/vagy az Ingatlan 5 és/vagy az Ingatlan 9 tekintetében; és/vagy
- b) 2024. szeptember 30. napjáig az Épületek bármelyike nem éri el a szerkezetkész állapotot a Vevő Műszaki Képviselőjének írásbeli nyilatkozata alapján; és/vagy
- c) 2026. március 31. napjáig nem állnak rendelkezésre a 6.3 b) és 6.3 c) pontokban utalt használatbavételi és egyéb hatósági engedélyek valamennyi Ingatlan tekintetében,

úgy az Eladó az adott késedelem első napjától kezdődően a szerződés szerű teljesítés (vagy a jelen Előszöveg megszűnésének) napjáig minden késedelmes naptári nap után a nettó Vételármaximum 0,05%-os (nulla egész ötszázad százalékos) mértékének megfelelő összegű késedelmi kötbért köteles fizetni a Vevőnek, azzal, hogy amennyiben a sikeres Zárásra legkésőbb a Zárási Határnapon a jelen Előszövegben foglaltak szerint sor kerül, abban az esetben a Vevő a jelen pont szerinti késedelmi kötbért nem jogosult érvényesíteni az Eladóval szemben (illetve a jelen pont szerint már megfizetett kötbérek az Eladónak visszajárnak).

4.10 Az Eladó szavatolja, hogy az Aláírás Napja és a Zárás Napja között időszakban a Kivitelező(k) megfelelő felelősségbiztosítással, illetve építési-szerelési biztosítással rendelkezik (rendelkeznek).

4.11 Az Eladó vállalja, hogy legkésőbb a Fizetési Ütemterv szerint a 2024. naptári évben fizetendő vételár részlet esedékességének napjáig mint beruházó településrendezési szerződést (a „**Településrendezési Szerződés**”) köt az Önkormányzattal az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-ban szabályozottak szerint településfejlesztési célok megvalósítása érdekében – többek között – a Tranzakcióval (illetve a Zugló/Városközpont fejlesztéssel) összefüggésben megvalósítandó fejlesztések tárgyában. Az Eladó a Településrendezési Szerződés megkötését követően annak egy hiteles másolatát

Zugló-Városközpont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
nevében és képviselőjében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zauza vezérigazgató

dr. Pete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Kiss Ügyvédi Iroda

PK Ügyvédi Iroda  
1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Lakner Center Irodaház, C/1 torony 6. em.  
Adószám: 18118607-2-41



példányát haladéktalanul köteles átadni a Vevőnek. A Vevő hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlanok tekintetében a Településrendezési Szerződéssel összefüggésben az irányadó jogszabályoknak megfelelően a településrendezési kötelezettség ténye az Önkormányzat javára az Ingatlanok tulajdoni lapjaira feljegyzésre kerüljön. Az Eladó tudomásul veszi, hogy a Foglalo kifizetését követő második vételárrészlet kifizetésének a feltétele a Településrendezési Szerződés megkötése.

4.12

## 5. BANKGARANCIÁK, KEZESSÉGVÁLLALÁS

- 5.1 Az Eladó legkésőbb a 13.4 a) pontban jelzett napig köteles átadni a Vevő részére az Eladó jelen Előszerveződésből eredő kötelezettségeinek szerződésszerű teljesítését (különösen, de nem kizárólagosan a Foglalo egyszeres vagy kétszeres visszafizetését, elállás esetén a már megfizetett vételárrészletek megfizetését, a vevői Károk megtérítését és a jelen Előszerveződésben kikötött kötbérösszegek megfizetését) biztosító, 10.000.000.000,- Ft (azaz tízmilliárd forint) összegű feltétlen és visszavonhatatlan, a Vevő által előzetesen jóváhagyott szövegezésű, a Vevőt kedvezményezettként megjelölő, első lehívásra teljesítendő, a Vevő által előzetesen jóváhagyott magyarországi bejegyzésű bank által kibocsátandó bankgaranciát (a „**Bankgarancia 1**”). A Bankgarancia 1-nek a Zárási Határnapot követő 90. (kilencvenedik) nap végéig, azaz 2026. szeptember 30. napjáig kell érvényesnek lennie.
- 5.2 Az Eladó vagy a Kezes a Záráskor köteles átadni a Vevő részére az Eladó Szavatossági Nyilatkozatainak megsértéséből, továbbá a 9.6 pont szerinti jótállásból eredő eladói kötelezettségek szerződésszerű teljesítését biztosító, legfeljebb a nettó Vételár 5%-os (öt százalékos) mértékének megfelelő összegű feltétlen és visszavonhatatlan, a Vevő által előzetesen jóváhagyott szövegezésű, a Vevőt kedvezményezettként megjelölő, első lehívásra teljesítendő, a Vevő által előzetesen jóváhagyott magyarországi bejegyzésű bank által kibocsátandó bankgaranciát (a „**Bankgarancia 2**”). A Bankgarancia 2-nek a Zárás Napjától a Zárás Napját követő 5. (ötödik) naptári év utolsó napjának végéig kell érvényesnek lennie. A Bankgarancia 2 Vevő részére történő átadásával egyidejűleg a Vevő köteles a Bankgarancia 1 eredeti példányát az Eladónak átadni, egyidejűleg a Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bankgarancia 2 átvételét követően a Bankgarancia 1 igénybeviteléről – ha szükséges, külön nyilatkozatban – visszavonhatatlanul lemond.
- 5.3 Az Eladó legkésőbb a 13.4 a) pontban jelzett napig köteles átadni a Vevő részére a Kezes azon/ a Vevő által előzetesen jóváhagyott nyilatkozatát, amelyben a Kezes az Eladó jelen

Zuglói Városházaközpont Ingatlankezelő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
nevében és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Központ  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

Ptk. Ügyvédi Iroda  
1051 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bank Center Ingatlan- és Cél-torony 6. em.  
Adószám: 18118607-2-41  
dr. Pete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamari azonosító szám: 36067094  
Pete és Kiss Ügyvédi Iroda

Előszerződésből eredő kötelezettségeinek szerződésszerű teljesítését (különösen, de nem kizárólagosan a Foglalo egyszeres vagy kétszeres visszafizetését, elállás esetén a már megfizetett vételárrészek megfizetését, a vevői Károk megtérítését és a jelen Előszerződésben kikötött kötbérösszegek megfizetését) biztosítandó feltétlenül és visszavonhatatlanul a Ptk. 6:420. §-a szerinti készfizető kezességet vállal, azzal, hogy a kezes felelőssége mindenben, ideértve a kezesség időtartamát is, meg kell, hogy egyezzen az Eladó jelen Előszerződésben foglalt felelősségével.

- 5.4 Az Eladó a Zárási Feltételek részeként köteles átadni a Vevő részére a Kezes azon, a Vevő által előzetesen jóváhagyott nyilatkozatát, amelyben a Kezes az Eladó Szavatossági Nyilatkozatainak megsértéséből, továbbá a 9.6 pont szerinti jótállásból eredő eladói kötelezettségek megsértéséből eredő Károk megtérítése tekintetében feltétlenül és visszavonhatatlanul a Ptk. 6:420. §-a szerinti készfizető kezességet vállal, azzal, hogy a kezes felelőssége mindenben, ideértve a kezesség időtartamát is, meg kell, hogy egyezzen az Eladó jelen Előszerződésben foglalt felelősségével. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Zárás Napját követően az Eladó jogutód nélkül megszűnik, az Eladó jogutód nélküli megszűnésének pillanatában minden további cselekmény nélkül az Eladó jelen Előszerződés szerinti kötelezettségeinek tekintetében a kezes válik a főkötelezetté.

## 6. ZÁRÁS

- 6.1 A Tranzakció zárására (a „Zárás”) a Letéteményes irodájában kerül sor a 6.3 pont szerinti Zárási Feltételek teljesülését vagy az azokról való lemondást követő 4. (negyedik) Munkanapon (a „Zárás Napja”) kivéve, ha a Felek írásban ettől eltérő napot jelölnek meg a Zárás Napjának, de bármely esetben nem hamarabb, mint a Zárási Feltételek bekövetkezését követő 3. (harmadik) Munkanapon, azzal, hogy a Zárást a Felek zárási jegyzőkönyvben dokumentálják. A Felek a Záráson kötelesek megjelenni.
- 6.2 A Zárási Feltételek teljesülését az Eladó a Vevő részére eredeti vagy e-hiteles okiratokkal köteles igazolni.
- 6.3 **A Zárási Feltételek**

A Vevőnek a Zárás teljesítésére és az Utolsó Vételárreszlet megfizetésének teljesítésére vonatkozó kötelezettsége az alábbi feltételek (a „Zárási Feltételek”) Eladó általi, együttes, legkésőbb a Zárási Határnapot legalább 1 (egy) Munkanappal megelőzően történő teljesítésétől függ, amely Zárási Feltételek a Vevőt szolgálják:

- az Ingatlanok, illetve az Épületek és az Utak mindenben megfelelnek a Műszaki Specifikációnak, a Referenciának, valamint a Változtatási Igény(ek)nek (amennyiben volt(ak) ilyen(ek)) és rendeltetészerű használatra alkalmasak;
- rendelkezésre állnak és az Eladó a Vevő rendelkezésére bocsájtotta az Épületek végleges használatbavételi engedélyeit, amelyek nem tartalmazzak – a rendeltetészerű használatot érdemben akadályozó, azt ellehetlenítő – kikötést vagy feltételt
- rendelkezésre állnak az Utak rendeltetészerű használatához szükséges végleges hatósági engedélyek (ideértve különösen a végleges forgalomba helyezési engedélyeket), amelyek nem tartalmazzak – a rendeltetészerű használatot érdemben akadályozó, azt ellehetlenítő kikötést vagy feltételt;

Zugló-Városközpont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
nevében és képviselésében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

dr. Pete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Kiss Ügyvédi Iroda

PK Ügyvédi Iroda  
1051 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bank Center 126  
Adószám: 15113697-2-41

- d) az Eladó saját költségén és maradéktalanul kijavította a Műszaki Átadás-Átvétel során a Felek által felvett jegyzőkönyvben rögzített hibákat, illetve pótolta az ugyanott megjelölt hiányosságokat;
- e) az Ingatlanok tulajdoni lapjain az Épületek és az Utak feltüntetésre kerültek;
- f) a Településrendezési Szerződésben foglalt valamennyi Eladó által teljesíteni vállalt, valamint valamennyi, az Eladó és az Önkormányzat által együttesen teljesíteni vállalt kötelezettség maradéktalanul teljesült;
- g) az Ingatlanok tekintetében az ingatlan-nyilvántartásból törlésre került a Településrendezési Szerződéssel összefüggésben az Önkormányzat javára az Ingatlanok tulajdoni lapjaira feljegyzett településrendezési kötelezettség;
- h) az Eladó maradéktalanul teljesített valamennyi, a Településrendezési Szerződésben, illetve az Építési Engedélyekben nem nevesített, de az Ingatlanoknak és az Ingatlanok közvetlen környezetének a rendeltetésszerű használatához szükséges, közterületen elvégzendő munkálatot;
- i) az Ingatlan 1-et magában foglaló társasház alapító okirata és szervezeti-működési szabályzata a Vevő által előzetesen jóváhagyott tartalommal került aláírásra;
- j) az Ingatlan 1-et magában foglaló társasház megbízni tervezett közös képviselőjének és üzemeltetőjének személyéről az Eladó 2025. június 30. napjáig írásban tájékoztatta a Vevőt;
- k) az Ingatlan 1-et magában foglaló társasház „retail” területeit bérlő személyekről az Eladó a vonatkozó bérleti szerződések aláírását megelőzően írásban tájékoztatta a Vevőt;
- l) az Ingatlan 1-et magában foglaló társasház bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba, és az Ingatlan 1-et alkotó ingatlanokat („albetéteket”) önálló helyrajzi számokon, tulajdoni különlapokon vették nyilvántartásba a jelen Előszerveződésben rögzített műszaki specifikációknak megfelelően;
- m) az Ingatlanok tekintetében az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerültek a Törlendő Terhek, és az Ingatlanok tulajdoni lapjai a Megengedett Terhek kivételével egyéb Terheket nem tartalmaznak;
- n) a Budapest, XIV. kerület belterület 31267/141 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanon zajló építési munkálatok teljeskörűen lezárultak, és ezen ingatlan esetében rendelkezésre áll a rendeltetésszerű használatához szükséges valamennyi végleges, a rendeltetésszerű használatot érdemben akadályozó, azt ellehetlenítő kikötést vagy feltételt nem tartalmazó használatbavételi engedély;
- o)
- p)

Zuglói-Városházánál Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
nevében és képviselésében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zártkörűen  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

PK Ügyvédi Iroda  
1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bank Center Irodaház C11 torony 6. em.  
Telefon: 18112607-2-41  
dr. Pete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Kliss Ügyvédi Iroda

- q) az Eladó Szavatossági Nyilatkozatai minden lényeges vonatkozásban igazak és helytállóak a Zárás Napján (melyet az Eladó a Záráskor a Vevőnek átadandó nyilatkozatával köteles igazolni);
- r) nincs hatályban olyan ideiglenes intézkedés, ítélet, rendelet vagy végzés bármely Kormányzati Szerv vagy (választott) bíróság részéről, amely a Tranzakció Eladó általi, a jelen Előszerveződésben meghatározottak szerinti teljesítését megakadályozná, továbbá semmilyen Lényegesen Hátrányos Változás nem következett be (melyet az Eladó a Záráskor a Vevőnek átadandó nyilatkozatával köteles igazolni);
- s) a Kivitelezési Szerződések mindegyike tartalmaz jótállási biztosítékot és a műszaki átadástól számított legalább 48 (negyvennyolc) hónap jótállást, és a Kivitelezési Szerződésekben előírt jótállási biztosítékok mértéke együttesen eléri a nettó Vételármaximum 5%-át (öt százalékát);
- t) az Eladó átadta a Vevőnek a Kivitelezésből Eredő Átruházható Jogok listáját, Kivitelezőnként/Kivitelezési Szerződésenként megjelölve a Kivitelezőt, szerződésben rögzített kapcsolattartóit, a Kivitelezési Szerződés keltét és tárgyát, a jótállásra és szavatosságra vonatkozó rendelkezéseket (különösen az értékét, a hatályosságát) és a kapcsolódó biztosítéko(ka)t;
- u) Eladó átadta a Vevőnek a Terveken Fennálló Jogok listáját, megjelölve tervenként/tervezési szerződésenként a tervezőt, és az alapul szolgáló tervezési (vagy más) szerződés keltét és tárgyát;
- v) az Eladó beszerezte a Terveken Fennálló Jogok tekintetében az érintett tervező(k) azon nyilatkozatát, amelyben a tervező(k) kifejezetten, feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul(nak) ahhoz, hogy az alapul szolgáló tervdokumentációt az Eladó valamennyi felhasználási módon (így különösen a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint nevesített és a jövőben kialakuló felhasználási módokon, ideértve különösen a többszörözés, a digitalizálás, az átdolgozás és módosítás jogát) akár digitálisan, akár papír alapon, korlátozás nélkül felhasználja, és a tervdokumentáció feletti felhasználási jogát (ideértve különösen az akár digitálisan, akár papír alapon történő többszörözés, digitalizálás, átdolgozás és módosítás jogát) harmadik személy részére részben vagy egészben szabadon, időbeli, földrajzi vagy más korlátozás nélkül átengedje, illetve átruhazza;
- w) az Eladó jóváhagyta a Vevő Műszaki Képviselője által is véleményezett, a 6.6 g) pont szerint Záráskor átadandó dokumentumok körét;
- x) az Eladó átadta a Vevőnek – a Vevő által az Eladó rendelkezésére bocsátott – leltárazonosítóval ellátott, az Ingatlanok és egyes Ingatlanokhoz tartozó Ingóságok részletes, tételenként beárazott, a Vevő által előre meghatározott formátumban elkészített listáját, alapvetően a 6. sz. Melléklet szerinti formában és tartalommal (migrációs táblázatok) továbbá az Eladó által a Vevő utasításának megfelelően elkészített bútorkonszignációt;

Zuglár Városközpont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
névben és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Központ  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

dr. Péte Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Kiss Ügyvédi Iroda

PK Ügyvédi Iroda  
1051 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bank Center Irodaház: Citi torony 6. em.  
Adószám: 15115607-2-11

- y) az Eladó átadta a Vevő részére az 5.4 pontban utalt kezességvállalási nyilatkozat cégszerűen aláírt 1 (egy) eredeti példányát;
- z) a Pest Megyei Kormányhivatal által 2022. szeptember 13. napján PE-06/KTF/26711-33/2022 ügyszámon meghozott környezetvédelmi tárgyú határozattal szemben indult bírósági felülvizsgálati eljárás a Vevőnek kedvező módon lezárult.

A félreértések elkerülése végett a Felek rögzítik, hogy amennyiben a fenti Zárási Feltételek bármelyike nem teljesül maradéktalanul valamennyi Ingatlan tekintetében, a Vevő nem köteles a Zárás érdekében további lépéseket tenni, vagy a Zárást teljesíteni.

A műszaki vonatkozású Zárási Feltételek tekintetében a Felek közötti véleményeltérés esetén a Független Műszaki Szakértő véleménye az irányadó, azzal, hogy a Független Műszaki Szakértő állásfoglalását a Felek magukra nézve kötelezőnek ismerik el.

#### 6.4 A Zárási Feltételek teljesítése

A Zárási Feltételek teljesítése során a Felek kötelesek egymással jóhiszeműen együttműködni. Amennyiben a Zárási Feltételek legkésőbb a Zárási Hatámapot követő 90 (kilencven) napon belül nem teljesülnek maradéktalanul, az Eladó a Zárási Feltételek teljesüléséig, illetve a jelen Előszerezés megszűnéséig terjedő késedelem minden naptári napjára a Vételár 0,1%-ának (nulla egész egytized százalékos mértékének) megfelelő összegű késedelmi kötbért köteles fizetni a Vevő részére.

#### 6.5 Záráskor átadandó iratok, intézkedések

A Záráskor a Felek az alábbi 6.6-6.12 pontokban meghatározott kötelezettségeiket teljesítik, azzal, hogy valamennyi kötelezettség teljesítésére egyidejűleg kerül sor, és egyik kötelezettség sem tekinthető teljesítettnek addig, amíg az összes, Záráskor teljesítendő kötelezettséget nem teljesítették a Felek. Következésképpen minden, Záráskor átadandó dokumentum a Felek közös birtokában marad mindaddig, amíg a Záráskor teljesítendő valamennyi kötelezettség nem kerül teljesítésre. A Zárás megfelelő lefolytatása érdekében a Felek kötelezettségeiket az alábbiakban meghatározott sorrendben teljesítik. Egyik Fél sem kötelezhető teljesítésre, ha a másik Fél nem képes egyidejű teljesítésre.

#### 6.6 Az Eladó köteles a Vevő részére a Záráskor átadni:

- a) az Eladó tekintetében egy, a Zárás Napján lekért e-hiteles cégkivonatot;
- b) az Ingatlanok tekintetében 1 (egy) eredeti e-hiteles, a Zárás Napján az ingatlan-nyilvántartásból beszerzett tulajdoni lapot, amely az Eladót tünteti fel az Ingatlanok kizárólagos tulajdonosaként, és amelyen a Megengedett Terhek kivételével Teher, illetve az ezek megalapítására irányuló széljegyeken túl más széljegy nem szerepel és melyen az Épület feltüntetésre került;
- c) az Energetikai Tanúsítványok 1-1 (egy-egy) eredeti példányát;
- d) egy eredeti, az (ÁFÁ-t is magában foglaló) Utolsó Vételár-részletre vonatkozó, a Jogszabályoknak megfelelően kiállított díjbekérőt;

Zugló-Városcsúcs Ingtanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
nevében és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

PK Ügyvédi Iroda  
1054 Budapest Szabadság tér 7.  
Kink Center Irodaház C/II. torony 6. em.  
Adószám: 18118607-2-41  
dr. Péte Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamari azonosító szám: 36067094  
Pete és Kliss Ügyvédi Iroda

- e) az Eladó Záráshoz kapcsolódó iratokat aláíró képviselőjének aláírási címpéldányát 2 (két) eredeti példányban;
- f) a kibocsátó bankok előzetes írásbeli hozzájárulását a Kivitelezésből Eredő Átruházható Jogokat biztosító bankgaranciák jelen Előszerződés szerinti átruházására vonatkozóan, amennyiben a Kivitelezési Szerződésben megjelölt fővállalkozói kötelezettségek biztosítására ilyen nyújtásra került a Kivitelező részéről; és
- g) az Ingatlanokra, az Ingóságokra és a Kivitelezésből Eredő Átruházható Jogokra vonatkozó összes, rendelkezésére álló dokumentumot (ideértve különösen az Ingatlanokra vonatkozó engedélyeket (pl. az építési engedélyeket és a használatbavételi engedélyeket) és az Átadott Információ papír alapú példányait), adatbázist vagy elektronikusan tárolt adatot, műszaki leírást, kezelési és használati útmutatót, valamint a Kiviteli Terveket és a Megvalósulási Terveket 1 (egy) db papír és 2 (két) db CD vagy pendrive (dwg és pdf) formátumú szerkeszthető elektronikus példányban, illetve bármely egyéb Terveken Fennálló Jogokra vonatkozó dokumentumot a 27. sz. Mellékletben foglalt szempontok figyelembevételével.

#### 6.7 A Végleges Szerződés aláírása

A Felek a Záráskor, a Zárás részeként aláírják a Végleges Szerződést.

#### 6.8 A Vételár megfizetése

Azt követően, hogy az 6.6 pontban meghatározott dokumentumok átadásra kerültek és a Felek aláírták a Végleges Szerződést, a Vevő köteles az (ÁFÁ-t is magában foglaló) Utolsó Vételár-részletet a Zárás Napját követő 6. (hatodik) Munkanapig az Eladó Bankszámlájára teljesítendő visszavonhatatlan banki átutalással megfizetni, azzal azonban, hogy az Utolsó Vételár-részlet esedékessége nem lehet korábbi a Fizetési Ütemtervben meghatározott időpontnál.

#### 6.9 A Bejegyzési Engedély és a Kivitelezésből Eredő Jogok Átruházási Nyilatkozatának letétbe helyezése

A Záráskor, a Végleges Szerződés aláírásával egyidejűleg az Eladó letétbe helyezi a Letéteményesnél a Bejegyzési Engedélyt és a Kivitelezésből Eredő Jogok Átruházási Nyilatkozatát. Amennyiben az (ÁFÁ-t is magában foglaló) Utolsó Vételár-részlet a 6.8 pontban meghatározottak szerint jóváírásra került az Eladó Bankszámláján, az Eladó köteles ezen tényt a Letéteményesnek és a Vevőnek haladéktalanul, de legfeljebb 2 (két) Munkanapon belül írásban igazolni és ezen igazolás kézhezvételével egyidejűleg a Letéteményes köteles a Bejegyzési Engedélyt és a Kivitelezésből Eredő Jogok Átruházási Nyilatkozatát a Vevőnek kiadni.

Amennyiben az Eladó a fentiek szerinti igazolást nem adja ki az azt követő 2 (két) Munkanapon belül a Letéteményes részére, hogy az Utolsó Vételár-részlet átutalásra került az Eladó Bankszámlájára (amelyet a Vevő köteles az átutalás elindítását követően igazolni az Eladó és a Letéteményes felé), a Vevő jogosult a Letéteményes felé (az Eladó részére egyidejűleg másolat megküldésével) a Vevő Bankszámláját vezető bank igazolását mellékelve igazolni, hogy az (ÁFÁ-t is magában foglaló) Utolsó Vételár-részlet megfizetésre került az Eladó Bankszámlájára, és az ilyen igazolás kézhezvételét követő 4. (negyedik) Munkanapon belül a Letéteményes köteles a Bejegyzési Engedélyt és a Kivitelezésből Eredő

Zugló Városközpont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
névben és képviselőjében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Központ  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

PK Ügyvédi Iroda  
1054 Budapest, 30. Babits tér 7.  
Bank Center Irodaház Citi tower 6. em.  
Adószám: 18115607-2-41  
dr. Pete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamari azonosító szám: 36067094  
Pete és Kiss Ügyvédi Iroda

Jogok Átruházási Nyilatkozatot a Vevőnek kiadni, kivéve, ha az Eladó 3 (három) Munkanapon belül igazolja az Eladó bankjának eredeti nyilatkozatával, hogy a Vevő által korábban benyújtott banki igazoláson szereplő (ÁFÁ-t is magában foglaló) Utolsó Vételárrészlet ezen időtartamon belül sem érkezett meg az Eladó Bankszámlájára.

A Bejegyzési Engedély Letéteményes által Vevő részére történő kiadását követő 5 (öt) Munkanapon belül a Vevő köteles a Bejegyzési Engedélyt a Földhivatalhoz benyújtani az Ingatlanok tulajdonjogának a Vevő javára történő bejegyzésére irányuló kérelemmel együtt.

#### 6.10 A Bankgarancia 1 és Bankgarancia 2 cseréje

Az Eladó a Zárással egyidejűleg köteles átadni a Bankgarancia 2 1 (egy) eredeti, cégszerűen aláírt példányát a Vevőnek azzal, hogy ezzel egyidejűleg a Vevő köteles visszaadni az Eladónak a Bankgarancia 1, valamint az 5.3 pontban jelzett kezességvállalási nyilatkozat eredeti példányait.

#### 6.11 A Kivitelezésből Eredő Átruházható Jogok

Az (ÁFÁ-t is magában foglaló) Utolsó Vételárrészlet teljes összege megfizetésének hatályával a Birtokbaadás Napján az Eladó

- a) az átruházott, illetve kedvezményezettként a Vevőt feltüntető új bankgaranciák (amennyiben ilyenek vannak) eredeti példányát az átadja a Vevő részére;
- b) a Jótállási Biztosíték Visszatartott Összegét (amennyiben van ilyen) átutalja a Vevő Bankszámlájára.

A Vevő köteles az Eladó felé írásban igazolni vagy köteles eljárni annak érdekében, hogy a Vevő Bankszámláját vezető bank igazolja, hogy valamennyi a jelen pontban említett összeg jóváírásra került a Vevő Bankszámláján, amint a jóváírás megtörtént.

#### 6.12 Az Ingatlanok, az Ingóságok, az Átadott Információ és egyéb dokumentumok birtokba adása

Az (ÁFÁ-t is magában foglaló) Utolsó Vételárrészlet 6.8 pont szerinti megfizetését követő első Munkanapon (a „**Birtokbaadás Napja**”) az Eladó – a 26. sz. Mellékletben foglalt birtokbaadási követelményekre is figyelemmel – köteles a Vevő birtokába adni az Ingatlanokat (beleértve megkötés nélkül valamennyi, Ingatlanokhoz tartozó kulcsot, kódkártyát, hozzáférési kódot és riasztó kódot) és az Ingóságokat, melyeket a Vevő köteles birtokba venni. A Felek az Ingatlanok és az Ingóságok nagy számára tekintettel valószínűsítik, hogy a Birtokbaadás akár több Munkanapot is igénybe vehet, mely esetben a Birtokbaadás Napja alatt a birtokbaadási folyamat utolsó napját kell érteni. A Felek szándéka szerint a Birtokbaadás időtartama semmi esetre sem haladhatja meg a 10 (tíz) Munkanapot.

A Felek a Birtokbaadásáról alapulvételével a Birtokbaadás Napján birtokbaadási jegyzőkönyvet vesznek fel, amely többek között feltünteti valamennyi közmuvelőkezelés mérőjének állapotát, az Ingatlanok és az Ingóságok Birtokbaadás Napján meglévő műszaki állapotának főbb ismertetőjeleit, valamint a kulcsok és a hozzáférési kódok állapotát és annak tényét, hogy a Birtokbaadásra sor került. A birtokbaadási jegyzőkönyv mellékletként tartalmazza az Ingatlanokról készült fotókat, továbbá a Vevő Műszaki Képviselője által igazolt hiba- és hiánymentes teljesítésről szóló jegyzőkönyvet.

Zugló-Városcsúcs Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Anikó ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
nevében és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zártkörűen  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

PK Ügyvédi Iroda  
1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bank Center Irodaház Citi torony 6. em.  
Adószám: 18118607-2-41

dr. Pető Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamari azonosító szám: 36067094  
Pető és Kis Ügyvédi Iroda

Az Ingatlanok és az Ingóságok valamennyi bevétele és haszna a Birtokbaadás Napját megelőző időszak tekintetében az Eladót illeti, aki felelősséggel tartozik az Ingatlanokért és az Ingóságokért, és viseli az azokkal kapcsolatos költséget és kárveszélyt a Birtokbaadás Napjáig (ezen napot bele nem értve). Az Ingatlanok és az Ingóságok valamennyi bevétele és haszna a Birtokbaadás Napjától kezdődően (ezen napot is beleértve) a Vevőt illeti, aki a Birtokbaadás Napjától kezdődően (ezen napot is beleértve) tartozik viselni az Ingatlanok és az Ingóságok vonatkozásában felmerülő valamennyi költséget és a kárveszélyt.

## 7. ELADÓ SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATAI

7.1 A Vevő az Eladó jelen pontban foglalt nyilatkozatai és szavatosságvállalásai (az „**Eladó Szavatossági Nyilatkozatai**”) alapján és azokra tekintettel köti meg a jelen Előszerveződést.

### a) Jogképeség, felhatalmazás, átláthatóság

- i. Az Eladó szavatolja, hogy Magyarország jogszabályai szerint jogszerűen bejegyzett és működő gazdasági társaság.
- ii. Az Eladó szavatolja, hogy teljes jogképeséggel és felhatalmazással rendelkezik a Tranzakció megkötésére és az abból eredő kötelezettségei teljesítésére. Az Eladó szavatolja továbbá, hogy beszerezte a jelen Előszerveződés megkötéséhez és teljesítéséhez szükséges valamennyi hozzájárulást és felhatalmazást.
- iii. Az Eladó szavatolja, hogy tudomása szerint nincsenek olyan folyamatban lévő vagy függő igények, vizsgálatok vagy eljárások bármely bíróság, törvényszék vagy Kormányzati Szerv előtt, amelyek tekintetében megalapozottan várható, hogy megakadályozhatják az Eladót a Tranzakcióval kapcsolatos kötelezettségei teljesítésében. Az Eladó szavatolja, hogy sem a jelen Előszerveződés Eladó általi aláírása, sem a jelen Előszerveződésben meghatározott Tranzakció Eladó általi teljesítése nem követeli meg az Eladó oldalán bármely Kormányzati Szerv jóváhagyásának a beszerzését, kivéve a jelen Előszerveződésnek a Földhivatalhoz történő benyújtását.
- iv. Az Eladó szavatolja, hogy a jelen Előszerveződés Eladó általi aláírása és teljesítése nem áll ellentétben és nem eredményezi az Eladó szervezeti dokumentumának, bármely szerződésének megsértését, illetve nem eredményezi valamely, az Eladóra kötelező Kormányzati Szerv végzésének, határozatának, ideiglenes intézkedésének vagy rendelkezésének megsértését.
- v. Az Eladó szavatolja, hogy nem fizetéképtelen és képes a tartozásait megfizetni, és nem szüntette be az esedékessé váló tartozásainak megfizetését. Az Eladó szavatolja, hogy nem kezdeményezte magával szemben végelszámolási eljárás vagy csődeljárás lefolytatását, az Eladó szavatolja továbbá, hogy tudomása szerint az Eladóval szemben nem kezdeményeztek felszámolási eljárást, és tudomása szerint nem fenyeget felszámolási eljárás veszélye.

Zugló-Városközpont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
nevében és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyonekezelő Zártkörűen  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

PK Ügyvédi Iroda  
1051 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bupk Center Irodaház, 2. Csiu térny 6. em.  
Adószám: 18118607-2-41

dr. Pete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Kiss Ügyvédi Iroda



- vi. Az Eladó szavatolja, hogy a jelen Előszereződés megkötésének napján – és a jelen Előszereződés hatálya alatt végig – az Nvtv. 3. § (1) bek. 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.
- vii. Az Eladó szavatolja, hogy az Ingatlanok és az Ingóságok megszerzéséhez, létrehozásához, fejlesztéséhez nem került és a jövőben sem kerül felhasználásra központi költségvetésből származó forrás.

**b) Az Ingatlanok és az Ingóságok**

- i. Az Eladó szavatolja, hogy az Eladó az Ingatlanok és az Ingóságok kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonosa, és az Ingatlanok és az Ingóságok a Megengedett Terhek kivételével minden Tehertől mentesek. Az Eladó szavatolja, hogy az Ingatlanokon fennálló tulajdonjoga szabályszerűen került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba érvényes és jogerős dokumentumok alapján.
- ii. Az Eladó szavatolja, hogy az Ingatlanokat nem terhelik nem bejegyzett (feljegyzett) Terhek és/vagy tulajdonjogi igények. Az Eladó szavatolja, hogy nem írt alá az Ingatlanokkal kapcsolatos bármely olyan dokumentumot, amelyet elő lehet terjeszteni az ingatlan-nyilvántartásnál vagy be lehet jegyezteni az ingatlan-nyilvántartásba, és amelyek az Aláírás Napjáig ily módon nem kerültek benyújtásra vagy bejegyzésre.
- iii. Az Eladó szavatolja, hogy az Eladó tudomása szerint senki sem támasztott olyan igényt az Ingatlanokkal vagy azok bármely részével összefüggésben, és az Eladó tudomása szerint olyan igény veszélye sem fenyeget, amely a Vevő birtokbalépését vagy az Ingatlanok Vevő általi korlátozásoktól mentes használatát vagy hasznosítását (a Megengedett Terhek kivételével) bármely módon akadályozná vagy megghiúsítaná.
- iv. Az Eladó szavatolja, hogy a Megengedett Terhek kivételével az Eladó az Ingatlanokra vonatkozóan korlátlan és megkötések nélküli tulajdonjogot ruház át a Vevőre.
- v. Az Eladó szavatolja, hogy az Eladó tudomása szerint az Ingatlanok vagy azok bármely része vonatkozásában nincs folyamatban kisajátítási eljárás, illetve az Eladó tudomása szerint nem fenyeget a veszélye kisajátítási eljárásnak.
- vi. Az Eladó szavatolja, hogy az Ingatlanokon, illetve az Ingatlanokban a Zárás Napján található valamennyi rögzített elem, tartozék és használati tárgy, növényzet és felszerelés (ideértve az adásvétel tárgyát képező valamennyi ingóságot) a Záráskor az Ingatlanok alkotórészét, illetve tartozékát képezi (ide nem értve a Kivitelezők tulajdonában lévő eszközöket).
- vii. Az Eladó szavatolja, hogy Záráskor az Ingatlanok tekintetében nem áll fenn hátralékos közüzemi vagy más hasonló díjtartozás, adótartozás vagy bármilyen, az Ingatlanok mindenkori tulajdonosát terhelő követelés.

Zugló-Városközpont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
névben és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

PK Ügyvédi Iroda  
1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bank Center Irodaház Cili torony 6. em.  
Adószám: 18118607-2-41  
dr. Pete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Kiss Ügyvédi Iroda

- viii. Az Eladó szavatolja, hogy az Ingatlanokat megfelelő víz-, szennyvíz-, esővíz-, áram-, és hírközlési fővezetékek látják el kapacitásokkal és kontingensekkel, ezek használatára jogszerűen kerül sor, és nem áll fenn olyan hiányosság, amely akadályozná az Ingatlanok rendes használatát. Az Eladó szavatolja, hogy tudomása szerint az ilyen közműkapacitások alkalmasak arra, hogy ellássák az Ingatlanokat abban a formában, ahogyan azokat az Eladó a Zárás Napján üzemelteti. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanok közműveivel kapcsolatban minden közműfejlesztési hozzájárulást megfizetésre került. Az Eladó vállalja és szavatolja továbbá, hogy az Ingatlanok tekintetében lekötött közműkapacitások Vevőre történő átruházásához hozzájárul, és legjobb tudása szerint jóhiszeműen együttműködik annak érdekében, hogy ezen lekötött kapacitások a Vevőre átruházásra kerüljenek.
- ix. Az Eladó szavatolja, hogy az Ingatlanok kivitelezéséhez, használatához vagy használatbavételéhez, és azok jelenlegi használatához szükséges valamennyi építési és használatbavételi engedély az Eladó által beszerzésre került, ezek kikötéseket vagy feltételeket nem tartalmaznak, és ezeknek, valamint az ezek kiadásakor hatályos Jogszabályoknak az Ingatlanok maradéktalanul megfelelnek. Az Eladó szavatolja, hogy nem vett kézhez olyan írásbeli értesítést (beleértve az e-mail kommunikációt is), amely szerint az Ingatlanok kivitelezése, szerkezete vagy műszaki állapota tekintetében valamely vonatkozó Jogszabály lényeges módon megsértésre került volna anélkül, hogy azt a Zárás Napjáig ne orvosolták volna.
- x. Az Eladó szavatolja, hogy az Ingatlanoknak nincs szerkezeti hibájuk vagy más lényeges hibájuk, és az Ingatlanok központi berendezései (beleértve korlátozás nélkül a hűtő-fűtő rendszereket és a tűzjelző rendszert) valamennyi lényeges tekintetben kifogástalan műszaki állapotban vannak, megfelelően vannak karbantartva és alkalmasak arra, hogy azokat a vonatkozó Jogszabályoknak megfelelően rendeltetésszerűen használják.
- xi. Az Eladó szavatolja, hogy az Ingatlanok, illetve az Épületek és az Utak mindenben megfelelnek a Műszaki Specifikációnak, a Referenciának, valamint a Változtatási Igény(ek)nek (amennyiben volt(ak) ilyen(ek)) és rendeltetésszerű használatra alkalmasak.
- xii. Az Eladó szavatolja, hogy tudomása szerint az Ingatlanok megfelelnek valamennyi Környezetvédelmi Jogszabálynak, és az Eladó nem vett kézhez olyan írásbeli értesítést (beleértve az e-mail kommunikációt is), amely szerint az Ingatlanok vonatkozásában Környezetvédelmi Jogszabályok megszegésre kerültek volna, és az Eladó tudomása szerint nem állnak fenn olyan körülmények, amelyek ilyen jogszabálysértést megalapoznának. Az Eladó tudomása szerint nem található Veszélyes Anyagok az Ingatlanokon, az Ingatlanokban vagy az Ingatlanok alatt olyan koncentrációban, amelyek meghaladják a Környezetvédelmi Jogszabályokban meghatározott határértékeket. Az Eladó nem vett kézhez semmilyen írásbeli értesítést vagy határozatot Veszélyes Anyagoknak az Ingatlanokon, az Ingatlanokban, vagy az Ingatlanok alatti jelenlétével kapcsolatban.

Zugló-Városközpont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
nevében és képviselőjében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

PK Ügyvédi Iroda  
1034 Budapest, Budaörsi út 7.  
1034 Budapest, Csihi utca 6. em.  
Adószám: 18113697-2-41

dr. Pete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamari azonosító szám: 36067094  
Pete és Kiss Ügyvédi Iroda

- xiii. Az Eladó szavatolja, hogy tudomása szerint az Ingatlanokon elvégzett építési munkálatok során nem került alkalmazásra a) a vonatkozó Jogsabályok alapján károsnak tekintett építési anyag vagy kivitelezési eljárás és b) olyan építési anyag vagy kivitelezési eljárás, amely nem felel meg a Jogsabályoknak és a vonatkozó kötelező szabványoknak (ezek hiányában a megfelelő kivitelezési gyakorlatnak).
- xiv. Az Eladó szavatolja, hogy a Zárás Napján az Eladónak nincs lejárt tartozása a Kivitelezőkkel vagy más vállalkozókkal szemben sem az Ingatlanokkal kapcsolatban (ideértve különösen, de nem kizárólagosan a Kivitelezők irányában fennálló esetleges tartozást, amely beszámítási jogot vagy védekezést/kifogást eredményezhet valamely, a Kivitelezésből Eredő Jogokból eredő bármely igényvel szemben).
- xv. Az Eladó szavatolja, hogy nem mondott le a Kivitelezők vagy bármely harmadik személyek javára semmilyen jogról, amely az Eladót a Kivitelezési Szerződések alapján megilleti.
- xvi. Az Eladó szavatolja, hogy a Zárás Napján az Ingatlanokkal összefüggésben, illetve azokat érintően nincs folyamatban semmilyen peres vagy nemperes eljárás, illetve ilyen eljárások a Zárás Napján nem is fenyegetnek.
- xvii. Az Eladó szavatolja, hogy a Zárás Napján az Ingatlanokkal összefüggésben, illetve azokat érintően nincs folyamatban semmilyen olyan hatósági eljárás, amelynek a kimenetele az Ingatlanokat, illetve az Ingatlanok mindenkori tulajdonosát hátrányosan érinthetné, és ilyen eljárások a Zárás Napján nem is fenyegetnek.
- xviii. Az Eladó szavatolja, hogy nincs semmilyen jogvitája az Ingatlanokkal szomszédos ingatlanok tulajdonosaival, birtokosaival vagy egyéb, ezen ingatlanokra vonatkozó más jogok jogosultjaival.
- xix. Az Eladó szavatolja, hogy a Településrendezési Szerződéssel összefüggésben vagy arra tekintettel a 6.3 f) pont szerinti Zárási Feltétel teljesülését követően az Önkormányzat az Ingatlanokat érintően a Vevővel (illetve az Ingatlanok mindenkori tulajdonosával) szemben semmilyen követelést, igényt nem támaszt.
- xx. Az Eladó szavatolja, hogy az Ingatlanok közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint közvetlenül, zöldfelület sérelme nélkül megközelíthető, és az Ingatlanok közterülettel közös határvonala legalább 3 m.
- xxi. Az Eladó szavatolja, hogy a Zárás évében az Ingatlanok után fizetendő helyi Adók adóalapja szabályszerűen került megállapításra és bevallásra és az Eladó az Ingatlanok után fizetendő helyi Adókat szabályszerűen megfizették az Ingatlanok tényleges területméreteinek megfelelően, és nincsen olyan terület az Ingatlanok vonatkozásában, amely építményadó céljára nem került volna bevallásra a Jogsabályok által megköveteltek szerint. Az Eladó szavatolja, hogy valamennyi olyan az Ingatlanokkal

Zöld-Városközpont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviselet: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
névében és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási  
működő Részvénytársaság  
képviselet: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

PK Ügyvédi Iroda  
1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bank Center Irodaház C/II torony 6. em.  
Adószám: 18118607-2-41  
dr. Pete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Kiss Ügyvédi Iroda

kapcsolatos Adó, amelynek megfizetéséért az Eladó volt felelős vagy felelős a Zárásig határidőben megfizetésre került az Adóhatóság részére, és az Eladó nem vett kézhez semmilyen olyan értesítést, mely bármely Adó megfizetésével vagy megfizetésének elmulasztásával lett volna kapcsolatos.

- xxii. Az Eladó szavatolja, hogy az Aláírás Napján, a Zárás Napján és a két időpont közti időszakban az Eladó teljes mértékben érvényes és hatályos, megfelelő összegű vagyon- és felelősségbiztosításokkal rendelkezik az Ingatlanokat érintően. Az Ingatlanokkal összefüggésben az Eladónak nincsenek folyamatban lévő biztosítási igényei, és nincsenek az Ingatlanok tekintetében elutasított biztosítási igényei.
- xxiii. Az Eladó szavatolja, hogy az Ingatlanokra és az Ingóságokra vonatkozó valamennyi lényeges információ feltárára került, és az Eladó tudomása szerint ezek valóságosak, pontosak, nem félrevezetőek és teljesekek.
- xxiv. Az Eladó szavatolja, hogy az Ingóságok per, teher- és igénymentesek, nem áll fenn tekintetükben semmilyen tartozás, és azokat az Eladó teljesen új, első osztályú minőségben szerelte be, illetve vitte be az Ingatlanokba.
- xxv. Az Eladó szavatolja, hogy az Ingóságok mindegyikét nem korábban, mint a Zárást megelőző 180. (száznyolcvanadik) napon szerzi be. Az Eladó szavatolja továbbá, hogy az Ingóságok megfelelnek a 21. sz. Mellékletben meghatározott mennyiségi és minőségi kritériumoknak.

#### c) Átadott információ

- i. Az Eladó szavatolja, hogy az Átadott Információ minden tekintetben megfelel a valóságnak, teljeskörű, pontos és valós képet ad az Ingatlanok és az Ingóságok állapotáról. Az Eladó szavatolja, hogy az Átadott Információ keretében minden, az Ingatlanokra és az Ingóságokra vonatkozó, a jelen Tranzakció szempontjából fontos adatot, tény, körülményt a Vevő rendelkezésére bocsátott.

7.2 Az Eladó ezennel kijelenti és szavatolja a Vevőnek, hogy – amennyiben az a kontextusból másképp nem következik – az Eladó Szavatossági Nyilatkozatainak mindegyike valóságos, helyes és nem félrevezető az Aláírás Napján, a Hatálybalépés Napján és a Zárás Napján, továbbá az Aláírás Napja és a Zárás Napja közötti időszak minden egyes naptári napján. Az Eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy az Eladó Szavatossági Nyilatkozatai az Ingatlanok tulajdonjogára vonatkozóan valóságosak, helyesek és nem félrevezetőek azon a napon, amikor a Földhivatal az Ingatlanok tulajdonjogának Eladóról a Vevőre történő átruházását bejegyzi.

#### 8. VEVŐ SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATAI

8.1 Az Eladó a Vevőnek jelen pontban foglalt nyilatkozatai és szavatosságvállalásai (a „Vevő Szavatossági Nyilatkozatai”) alapján és azokra tekintettel köti meg a jelen Előszereződést.

- a) A Vevő szavatolja, hogy teljes jogképességgel és felhatalmazással rendelkezik a Szerződés megkötésére és az abból eredő kötelezettségei teljesítésére.

Magyar Városközpont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
nevében és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

PK Ügyvédi Iroda  
1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bank Center Irodaház 36. emelet, 6. em.  
A/05 szám: 18118607-2-41

dr. Pete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Kiss Ügyvédi Iroda

- b) A Vevő szavatolja, hogy beszerezte a jelen Előszerződés megkötéséhez és teljesítéséhez szükséges valamennyi hozzájárulást és felhatalmazást.
- c) A Vevő szavatolja, hogy nincsenek olyan folyamatban lévő vagy függő vizsgálatok vagy eljárások bármely bíróság vagy Kormányzati Szerv előtt, amelyek tekintetében megalapozottan várható, hogy megakadályozhatják a Vevőt a Tranzakcióval kapcsolatos kötelezettségei teljesítésében.
- d) A Vevő szavatolja, hogy a jelen Előszerződés Vevő általi aláírása és teljesítése nem áll ellentétben és nem eredményezi a Vevő szervezeti dokumentumának megsértését vagy bármely olyan szerződés megsértését, amelyben a Vevő félként szerepel, illetve nem eredményezi valamely, a Vevőre kötelező Kormányzati Szerv végzésének, határozatának, ideiglenes intézkedésének vagy rendelkezésének megsértését.
- e) A Vevő szavatolja, hogy nem fizetéképtelen és képes a Jogszabályok szerinti tartozásait megfizetni, és nem szüntette be az esedékessé váló tartozásainak megfizetését.
- f) A Vevő szavatolja, hogy az Előszerződés alapján fennálló fizetési kötelezettségei teljesítéséhez azok esedékességekor a szükséges fedezettel rendelkezik.

8.2 A Vevő ezennel kijelenti és szavatolja az Eladónak, hogy a Vevő Szavatossági Nyilatkozatainak mindegyike valós, helyes és nem félrevezető az Aláírás Napján, a Hatálybalépés Napján és a Zárás Napján.

## 9. KIVITELEZŐKKEL KAPCSOLATOS IGÉNYÉRVÉNYESÍTÉS, JÓTÁLLÁSA AZ INGATLANOK ÉS AZ INGÓSÁGOK TEKINTETÉBEN

9.1 A Felek megállapodnak abban, hogy a Zárás Napját követően az Ingatlanokkal kapcsolatos olyan javítási vagy helyreállítási munkákat, amelyeket a Kivitelezésből Eredő Átruházható Jogok biztosítanak, a Vevő elsődlegesen az adott Kivitelezővel szemben fennálló jótállási és szavatossági jogok keretében jogosult érvényesíteni. Amennyiben az érintett Kivitelező a szükséges javítási vagy helyreállítási munkákat a Vevő felhívása ellenére nem, vagy nem maradéktalanul végzi el a felhívásban megjelölt észszerű határidőn belül, akkor a Vevő köteles elsősorban a Kivitelezésből Eredő Átruházható Jogok igénybevételével a javítást vagy helyreállítást maga elvégeztetni. Ha a Kivitelezésből Eredő Átruházható Jogok a javítás vagy helyreállítás költségeit nem fedezik, a Vevő jogosult a javítási vagy helyreállítási munkálatokkal kapcsolatos többlet költségét az Eladó Szavatossági Nyilatkozatai terhére az Eladóval szemben a 10. pont rendelkezései szerint érvényesíteni.

9.2 A Zárás Napját követően az Ingatlanokkal kapcsolatos kivitelezési hibákkal kapcsolatos olyan javítási vagy helyreállítási munkákat, amelyek a Kivitelezésből Eredő Átruházható Jogoknak nem minősülő Kivitelezésből Eredő Jogok keretében lennének érvényesíthetők, az Eladó a Vevő írásbeli felhívása alapján, az abban megjelölt észszerű határidőn belül köteles saját költségére elvégezni vagy elvégeztetni.

9.3 Az Ingatlanokat érintő esetleges utólagos, a Vevő saját hatáskörében tervezett olyan műszaki átalakításokkal kapcsolatban, amelyek érinthetik a Kivitelezésből Eredő Átruházható Jogokat, a Vevő a tervezett átalakítás munkálatainak megkezdése előtt legkésőbb 7 (hét) naptári nappal írásbeli értesítést köteles küldeni az Eladónak, melyben megjelöli a beavatkozás zónáját és az esetlegesen érintett szerkezeti rendszereket, valamint azok érintettségét, továbbá a műszaki

Zugló-Városcsopont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
névében és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

PK Ügyvédi Iroda  
1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bank Center Irodaház Citi torony 6. em.  
Adószám: 18118607-2-41  
dr. Pete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Kiss Ügyvédi Iroda

beavatkozás jellegét. Amennyiben az Eladó megítélése szerint a Vevő által tervezett, előbbieket szerint bejelentett átalakítás érinti a Kivitelezésből Eredő Átruházható Jogok valamelyikét, úgy azt szakmai alátámasztással, az érintett Kivitelezésből Eredő Átruházható Jog megjelölésével legkésőbb 5 (öt) naptári napon belül köteles a Vevő felé írásban jelezni. Amennyiben az Eladó elmulasztja a nyilatkozattételt a fent jelzett határidőn belül, úgy az akként értelmezendő, hogy a Vevő által tervezett átalakítás nem érinti a Kivitelezésből Eredő Átruházható Jogokat, illetve azok Vevő általi érvényesíthetőségét.

- 9.4 A Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Vevő által tervezett, és az Ingatlanok átadás-átvételi dokumentációjában szereplő műszaki tartalmakban a kezelési és karbantartási utasításokat meg nem haladó mértékű műszaki változtatások semmilyen módon nem érintik a Kivitelezésből Eredő Átruházható Jogokat, illetve azok Vevő általi érvényesíthetőségét.
- 9.5 A Felek rögzítik, hogy a jelen 9. pontban foglalt rendelkezések nem korlátozzák az Eladó 10. pontban foglalt kártérítési kötelezettségét.
- 9.6 Az Eladó – Zárás Napjától a 10.4 pontban megjelölt jogvesztő határidő végéig – a Ptk. 6:171. § szerinti jótállást vállal az Ingóságok tekintetében, azzal, hogy a Vevő esetleges jótállási igényeit a Ptk. 6:173. §-a szerint tudja érvényesíteni az Eladóval szemben.

## 10. KÁRTÉRÍTÉS ÉS FELELŐSSÉGGKORLÁTOZÁS

- 10.1 Az Eladó – a 10.2 pontban foglalt és az alábbi korlátozásokkal – köteles megtéríteni a Vevő minden Kárát, amely Eladó valamely Szavatossági Nyilatkozatának megsértéséből vagy nemteljesítéséből ered azzal, hogy az alábbi korlátozások nem alkalmazandók a Ptk. 6:152. §-ban meghatározott magatartásokból származó Károkra.
- 10.2 Az Eladó Szavatossági Nyilatkozatai nem terjednek ki az olyan, az Eladó Szavatossági Nyilatkozatai megsértésének alapjául szolgáló tényekre és körülményekre (és az Eladó nem felelős az Eladó Szavatossági Nyilatkozatainak ilyen típusú megsértéséért és az ebből eredő Kárért), melyek az Aláírás Napját megelőző munkanapon a nyilvánosan hozzáférhető közhiteles nyilvántartásokból megismerhetők voltak.
- 10.3 A Vevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy az Eladó Szavatossági Nyilatkozatai megsértésével összefüggésben a Vevőt megillető kizárólagos jogorvoslat az Eladó Szavatossági Nyilatkozatai megsértéséből eredő Kárnak a jelen 10. pont rendelkezései szerint történő megtérítése.
- 10.4 Az Eladó nem felelős az Eladó Szavatossági Nyilatkozataival kapcsolatos bármely követelésért (a „Követelés”), ha a Vevő a Zárás Napjától számított 5 (öt) éven belül nem értesíti írásban az Eladót a Kárról, ésszerű részletességgel megjelölve a Kár alapjául szolgáló körülményeket.
- 10.5 Az Eladó nem felelős az olyan Károkért, melyek összege kevesebb, mint 50.000 Ft (azaz ötvenezer forint) (a „Kisösszegű Követelés”) egészen addig, amíg a megfelelően bejelentett Kisösszegű Követelések összege el nem éri az 1.000.000 Ft (azaz egymillió forint) összeget (a „Kisösszegű Követelés-kosár”), de amint a Kisösszegű Követelések összege meghaladta a Kisösszegű Követelés-kosarat, az Eladó felelőssége az összes megfelelően bejelentett Kisösszegű Követelésért fennáll azzal, hogy a Kisösszegű Követelés-kosárban lévő Kisösszegű Követelések érvényesítését követően a Kisösszegű Követelés-kosár visszaáll, és a Vevő nem jogosult további Kisösszegű Követeléseket érvényesíteni, amíg e további Kisösszegű Követelések összege újra meg nem haladja a Kisösszegű Követelés-kosarat illetve amennyiben az adott Kisösszegű Követelés megtérítésére vonatkozó igény elévülne az igényérvényesítés

Zugló-Városközpont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
nevében és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

PK Ügyvédi Iroda  
1051 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bank Center Irodák Citi torony 6. em.  
Adószám: 18115607-2-41

dr. Pete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Kiss Ügyvédi Iroda

hiányában. A Felek rögzítik, hogy a Kisösszegű Követelés és a Kisösszegű Követelés-kosár Ingtalanonként külön-külön értelmezendő.

- 10.6 Az Eladó összesített felelőssége sem haladhatja meg az alábbi összegeket:
- a) a jelen Előszerződés 7.1 b) i-v. pontjaiban rögzített Eladó Szavatossági Nyilatkozataihoz kapcsolódó Károk tekintetében a bruttó (ÁFÁ-t tartalmazó) Vételár 100%-át (száz százalékát);
  - b) bármely egyéb egyedi Károk tekintetében a bruttó (ÁFÁ-t tartalmazó) Vételár 50%-át (ötven százalékát).
- 10.7 Az Eladó nem felelős a Kárért, amennyiben a Vevő a Kár alapjául szolgáló tény vagy körülmény tudomására jutásától számított 90 (kilencven) napon belül nem értesíti Eladót a Kárról, megjelölve (amilyen mértékben ez észszerűen lehetséges) hogy (i) a Vevő adott Kárt megfizetett, vagy elszenvedett, vagy észszerűen feltételezi, hogy meg fog fizetni, vagy el fog szenvedni és ezért Kárt kíván érvényesíteni, (ii) a Vevő által elszenvedett, vagy a Vevőt fenyegető Kár becsült összegét és (iii) ésszerű részletességgel az ezen összeg részét képező egyes Kár elemeket, megjelölve az egyes elemekhez tartozó jogsértés jellegét (a „Követelésről Szóló Értesítés”).
- 10.8 Amennyiben a Követelésről Szóló értesítés olyan hatósági határozaton alapszik, mellyel szemben jogszabályi határidőn belül lehet jogorvoslattal élni, a Vevő a Követelésről Szóló Értesítést a határozat vagy jegyzőkönyv másolatával együtt köteles közölni, legalább a jogorvoslatra nyitva álló jogszabályi határidő lejártát 5 (öt) nappal megelőzően.
- 10.9 Az Eladó 15 (tizenöt) napon belül köteles válaszolni a Követelésről Szóló Értesítésre, melynek elmulasztása esetén a Követelésről Szóló Értesítés és az abban rögzített Kár megtérítése az Eladó által elfogadottnak tekintendő.
- 10.10 Az Eladó nyilatkozatában vagy (i) elfogadja a Követelésről Szóló Értesítés tartalmát és elfogadja az abban rögzített Kár megtérítését, vagy (ii) írásban vitatja a Követelésről Szóló Értesítés tartalmát és előadja indokolását a jelen Előszerződés 10.9 pontjában rögzített határidőn belül.
- 10.11 Amennyiben az Eladó írásban vitatja a Vevő által előterjesztett bármely Követelést és a Felek nem állapodnak meg 30 (harminc) napon belül, a vitát a jelen Előszerződés 13.13 pontja szerint kell rendezni.
- 10.12 Abban az esetben, ha a Követelés harmadik személy követeléséből ered, az Eladó jogosult saját választása szerint és saját költségére az ilyen Követeléssel kapcsolatos eljárásokban és tárgyalások során választása szerinti képviselőivel részt venni, vagy irányítani a védekezést, tárgyalást, egyezségkötést a Követeléssel összefüggésben azzal, hogy a Vevő jogosult ezen eljárásokban választása szerinti képviselőivel részt venni saját költségére. A Vevő köteles megtenni az Eladó által kért minden ésszerű intézkedést a harmadik személy követelésének értékelésére, megtámadására, vitatására, az azzal szembeni védekezésre, fellebbezésre, illetve annak tárgyában való megegyezésre vonatkozóan, és az Eladó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem jogosult a harmadik személy követelése tekintetében felelősségét elismerni, egyezséget vagy egyéb megállapodást kötni.
- 10.13 A Követelés Eladóval szemben történő érvényesítése esetén a Vevő köteles az Eladó könyvelői és egyéb tanácsadói részére haladéktalanul hozzáférést biztosítani vonatkozó iratokhoz,

Zugló Városközpont Ingatlankezelő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
nevében és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zártkörűen  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsanna vezérigazgató

dr. Pete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Klus Ügyvédi Iroda

PK Ügyvédi Iroda  
1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bank Center Irodaház Citi torony 6. em.  
Adószám: 18118607-2-41

nyilvántartásaihoz és az Eladó által az ilyen követeléssel összefüggésben észszerűen kért egyéb információhoz.

- 10.14 A Vevő nem jogosult Követelést érvényesíteni az Eladóval szemben annyiban amennyiben az ilyen igény tárgyát képező Károkat (a Vevő által esetlegesen megkötött) biztosítás fedezi, a biztosítási összeg erejéig, és a Vevő először az adott biztosítás alapján köteles megtérítést igényelni.
- 10.15 A Vevő a Ptk. 6:525. §-ával összhangban köteles a Károkat enyhíteni.

## 11. SZERZŐDÉSSZEGÉS, ELÁLLÁS

- 11.1 Az alábbi események bekövetkeztének bármelyike szerződésszegésnek minősül a jelen Előszerveződés alapján (egyenként „Szerződésszegési Esemény”):
- a) az Eladó elmulaszt eleget tenni bármely, a jelen Előszerveződés alapján fennálló lényeges kötelezettségének (ideértve a Zárási Feltételek bármelyike teljesítésének kötelezettségét, valamint a jelen Előszerveződésben (és különösen a Fizetési Ütemtervben) foglalt bármely határidő teljesítésének kötelezettségét is);
  - b) ha az Eladóval szemben jogerősen felszámolási, végelszámolási vagy törvényességi felügyeleti eljárást rendeltek el, vagy ha az Eladó adószáma törlésre vagy felfüggesztésre kerül;
  - c) a Vevő elmulaszt határidőben eleget tenni bármely, a jelen Előszerveződés alapján fennálló fizetési kötelezettségének;
  - d) az Eladó vagy a Vevő a jelen Előszerveződésben vállalt kötelezettségei teljesítéseként vagy annak igazolására a másik Fél részére átadott okiratban vagy igazolásban foglalt bármely nyilatkozatának, kijelentésének, vagy az Eladó Szavatossági Nyilatkozatai vagy a Vevő Szavatossági Nyilatkozatai valamelyikének súlyos pontatlansága vagy valótlanlansága (illetve pontatlanná vagy valótlanlanná válása).
- 11.2 A Felek megállapodnak, hogy bármely Szerződésszegési Esemény bekövetkezése esetén észszerű, de legfeljebb 15 (tizenöt) Munkanapos határidő tűzésével a másik Fél a szerződésszegő Felet írásban köteles felszólítani a Szerződésszegési Esemény orvoslására. Nem szükséges az írásbeli felszólítás abban az esetben, ha a Szerződésszegési Esemény körülményei alapján az orvoslásra a Zárási Határnapig nyilvánvalóan nincs mód.
- 11.3 A Zárás Napjáig bezárólag bármely Szerződésszegési Eseménynek valamely Fél oldalán történő bekövetkezése esetén a másik Fél (amennyiben a 11.2 pont szerint írásbeli felszólításra került sor, úgy a 15 (tizenöt) Munkanapos határidő eredménytelen lejárta követően) a szerződésszegő Félhez intézett írásbeli nyilatkozatával érdekmúlás bizonyítása, indoklás és a jogkövetkezményekre való figyelmeztetés nélkül elállhat a jelen Előszerveződéstől.
- 11.4 Amennyiben a Zárásra azért nem kerül sor legkésőbb a Fizetési Ütemtervben meghatározott Zárási Határnapon, mert valamely Fél oldalán Szerződésszegési Esemény következett be, úgy a másik Fél jogosult a jelen Előszerveződéstől előzetes írásbeli felszólítás nélkül, azonnali hatállyal írásban elállni.

Zugló-Városközpont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
nevében és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

PK Ügyvédi Iroda  
1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bank Center Irodaház Kft. torony 6. em.  
Adószám: 18716607-2-11

dr. Pete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Kicsi Ügyvédi Iroda



- 11.5 Ha bármelyik Fél a jelen 11. pont rendelkezései szerint eláll az Előszerződéstől, akkor a szerződésszegő Fél köteles megtéríteni a másik Félnek az Előszerződés megszűnésével okozott összes Kárt, a 11.6 és 11.7 pontokban foglalt rendelkezésekre is figyelemmel.
- 11.6 Ha a Vevő azért állt el a jelen Előszerződéstől, mert az Eladó oldalán Szerződésszegési Esemény következett be, akkor az Eladó az Előszerződés megszűnésétől számított 5 (öt) Munkanapon belül köteles a Foglaló kétszeresét visszafizetni a Vevőnek, valamint a 11.9 pontban jelzett határidőn belül a Vevőnek a Foglaló kétszeres összegét és a Vevő által a jelen Előszerződés rendelkezései szerint az Eladóval szemben érvényesített kötbérek összegét meghaladó Kárát megtéríteni.
- 11.7 Ha az Eladó azért állt el a jelen Előszerződéstől, mert a Vevő oldalán Szerződésszegési Esemény következett be, akkor az Eladó jogosult a Foglalót megtartani, és a Vevő köteles 11.9 pontban jelzett határidőn belül az Eladónak a Foglaló összegét meghaladó Kárát megtéríteni.
- 11.8 Szerződésszegési Esemény esetén a sérelmet szenvedett Fél saját belátása szerint dönthet úgy, hogy a Szerződéstől való elállás helyett Kárának megtérítését követeli a szerződésszegő Félől.
- 11.9 Amennyiben a szerződésszegő Fél a másik Fél által követelt Kár összegét elismeri, köteles azt a Kárt megjelölő értesítés kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) Munkanapon belül a nem szerződésszegő Fél bankszámlájára történő átutalással megfizetni.
- 11.10 A Felek a félreértések elkerülése végett rögzítik, hogy amennyiben a jelen Előszerződés – annak teljesülése nélkül – bármely okból megszűnik, és a Zárásra a Zárási Hatánapig nem kerül sor, úgy a Vevő által a jelen Előszerződés alapján már megfizetett vételárrészeket a Vevő részére visszajárnak, azzal, hogy a Foglaló tekintetében a 11.6 és 11.7 pontokban foglalt rendelkezések irányadók.
- 11.11 Amennyiben a Vevő a jelen 11. pont szerint a jelen Előszerződéstől valamely, az Eladó oldalán felmerülő Szerződésszegési Esemény miatt jogszerűen eláll, úgy a Vevőt a nettó Vételármáximo 10%-át (10 százalékat) kitevő összeg illeti meg meghiúsulási kötbér jogcímén, mely meghiúsulási kötbér a Vevő elállásának Eladóval történő közlésének napján egy összegben válik esedékessé.
- 11.12 Amennyiben Vevő a jelen Előszerződéstől úgy áll el, vagy a jelen Előszerződést úgy szünteti meg, bontja fel egyoldalúan, hogy az Eladó oldalán/részéről Szerződésszegési Esemény nem következett be és/vagy a Zárás nem az Eladónak felróható okból hiúsul meg, abban az esetben az Eladó jogosult a Foglalót megtartani, ezen felül Vevő köteles a nettó Vételár – Árszakértő (vagy a 3.6 pontban utalt szakértő) által meghatározott Vételár hiányában a nettó Vételármáximo – 10%-os (tíz százalékos) mértékének megfelelő összegű bánatpénzt az Eladónak 15 (tizenöt) napon belül megfizetni, azzal, hogy az Eladó ezt meghaladó kárát a Vevő nem köteles megtéríteni.
- 11.13 Az egyértelműség kedvéért rögzítik a Felek, hogy a Foglaló megtartására, egyszeres vagy kétszeres visszafizetésére vonatkozó jog, a jelen Előszerződésben előírt kötbérosszegek, valamint a Foglaló (egyszeres vagy kétszeres) összegét, illetve a jelen Előszerződésben előírt kötbérek meghaladó Károk megtérítésére vonatkozó igények egymástól függetlenül, illetve egymással párhuzamosan is érvényesíthetők az érintett Fél által.
- 11.14 A Zárás követően egyik Fél sem állhat el a jelen Előszerződéstől.

Zugló-Yársközpont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
nevében és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyonekezelő Zártkörűen  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

PK Ügyvédi Iroda  
1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bank Center 114, Lkház Citi torony 6. em.  
Adószám: 13118607-2-41

dr. Pete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Kiss Ügyvédi Iroda

## 12. ADATKEZELÉS

- 12.1 Az Eladó a jelen Előszereződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Vtv. 5. § (2) bekezdése alapján közérdekből nyilvánosnak minősül minden, az állami vagyonnal való gazdálkodásra és az azzal való rendelkezésre vonatkozó, közérdekű adatnak nem minősülő adat.
- 12.2 A Felek rögzítik, hogy adatkezelésükre az Infotv. és a GDPR rendelkezéseit kell alkalmazni. A Felek rögzítik, hogy a jelen Előszereződés időtartama alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan az Infotv. valamint a GDPR rendelkezéseit. A Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen Előszereződésbe foglalt együttműködés során személyes adatokat csak és kizárólag a jelen Előszereződés teljesítéséhez szükséges mértékben kezelnek a másik Fél munkavállalóiról, közreműködőiről, illetve teljesítési segédjeiről. Ezeket az adatokat bizalmasan kezelik, és csak azon munkavállalóik, közreműködőik, illetve teljesítési segédjeik részére biztosítanak ezekhez hozzáférést, akik részére ez indokolt és szükséges. Harmadik felek részére egyebekben ezeket az adatokat az Infotv. keretei között teszik hozzáférhetővé. A Felek egybehangzóan vállalják, hogy megtesznek minden olyan szükséges lépést, ideértve a megfelelő hozzájáruló nyilatkozatok beszerzését is, amely a személyes adatok jogszerű kezelése érdekében szükséges lehet.
- 12.3 A Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a GDPR 5. cikk (1) bekezdés b) pontja továbbá a GDPR 6. cikk (1) bekezdés a), c) és e) alpontjai alapján kifejezetten jogszerűnek tekintik mindazon személyes adatainak a másik Fél általi kezelését, amelyek a jelen Előszereződés teljesítéséhez a másik Félnak szükségesek.

## 13. VEGYES RENDELKEZÉSEK

### 13.1 Engedményezés és Szerződésátruházás

- 13.2 A Felek egyike sem jogosult a jelen Előszereződés alapján fennálló bármely jogát vagy kötelezettségét, vagy jogai és kötelezettségei összességét a másik Fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül (mely hozzájárulás azonban indokolatlanul nem tagadható meg és indokolatlanul nem késleltethető) harmadik személyre engedményezni vagy átruházni.

### 13.3 A megállapodás teljessége

- a) A jelen Előszereződés tárgya tekintetében a jelen Előszereződés képezi a Felek közötti teljes megállapodást és a Felek közötti valamennyi, a jelen Előszereződés tárgyára vonatkozó korábbi akár szóbeli akár írásbeli megállapodást hatályon kívül helyez. A Felek ezennel a Ptk. 6:63. § (5) bekezdésének alkalmazását kizárják.
- b) Az Eladó kijelenti, hogy a vele közvetlenül vagy közvetve kapcsolatban álló azon személyek, akik a jelen Előszereződés létrejöttében bármely módon közreműködtek vagy közreműködnek, a Vevőnek vagy a Vevő kapcsolt vállalkozásainak nem tisztviselői vagy alkalmazottai.

### 13.4 Hatálybalépés

- a) A jelen Előszereződés az alábbi feltételek együttes teljesítése esetén lép hatályba, mégpedig azon a napon (a „**Hatálybalépés Napja**”), amely napon az utolsó feltétel

Zugló-Városközpont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
nevében és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zártkörűen  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

dr. Pete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Kiss Ügyvédi Iroda

PK Ügyvédi Iroda  
1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bank Center Iroda 42. sz. Citi torony 6. em.  
Adószám: 15118607-2-41

is teljesült, azzal, hogy a Hatálybalépés Napját a Felek közös írásbeli nyilatkozatban rögzítik:

- i. az Eladó átadta a Vevő részére Bankgarancia 1 (egy) eredeti, cégszerűen aláírt példányát;
  - ii. a Felek ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában és tartalommal megkötötték a Jelzálogjogot Alapító Szerződés 1-et, vagyis a Vevő javára az Ingatlanok tekintetében 30.988.000.000,- Ft (azaz harminc milliárd kilencszáznyolcvannyolc millió forint) erejéig Jelzálogjog 1-et, valamint a Jelzálogjog 1 biztosítására Elidegenítési és Terhelési Tilalom 1-et alapító szerződést;
  - iii. az Eladó átadta a Vevő részére a Kezes 5.3 pontban jelzett kezességvállalási nyilatkozatának 1 (egy) eredeti, cégszerűen aláírt példányát;
  - iv. rendelkezésre áll a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság Részvényesi Jogok Gyakorlójának a 12/2023. (I.27.) határozatát módosító határozata, amely alapján a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság kötelezettséget vállalhat legfeljebb nettó 244.000.000.000 Ft összegben.
- b) Amennyiben a 13.4 a) pontban feltételek bármelyike – nem a Vevőnek felróható módon – nem teljesül lekésőbb a jelen Előszersződés érvényes módon történő létrejöttétől számított 90 (kilencven) napon belül, a Vevő jogosult a jelen Előszersződéstől előzetes írásbeli felszólítás nélkül, azonnali hatállyal írásban elállni, mely esetben a jelen Előszersződés anélkül szűnik meg, hogy hatályba lépett volna, és mely esetben a Felek egymással szemben a jelen Előszersződéssel összefüggésben semmilyen követelést, illetve igényt nem érvényesíthetnek a Vevő 13.4 c) pontban meghatározott kötbérvkövetelésének a kivételével.
- c) Amennyiben a Vevő a 13.4 b) pont szerint a jelen Előszersződéstől eláll, úgy a Vevőt 100.000.000,- Ft (százmillió forint) összeg illeti meg meghiúsulási kötbér jogcímén, mely meghiúsulási kötbér a Vevő elállásának Eladóval történő közlésének napján egy összegben válik esedékessé.

### 13.5 Jogellenesség és részleges érvénytelenség

Amennyiben a jelen Előszersződés valamely rendelkezése részben vagy egészben érvénytelennek, hatálytalanak vagy végrehajthatatlannak bizonyulna, az semmilyen módon sem befolyásolja vagy érinti hátrányosan a jelen Előszersződés többi rendelkezésének érvényességét, hatályosságát és végrehajthatóságát. Ebben az esetben a Felek együttműködnek annak érdekében, hogy az érvénytelennek, hatálytalanak vagy végrehajthatatlannak bizonyult rendelkezést egy olyan érvényes, hatályos és végrehajtható rendelkezéssel váltsák fel, amely a lehető legközelebb áll a Felek eredeti ügyleti akaratához.

### 13.6 Módosítás

A jelen Előszersződés csak írásban módosítható.

Zugló-Városlőközpont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
nevében és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

dr. Pete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Kiss Ügyvédi Iroda

PK Ügyvédi Iroda  
1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bank Center Irodaház Citi torony 6. em.  
Adószám: 18118607-2-41

### 13.7 **Lemondás hiánya**

A Felek a jelen Előszereződés szerinti jogaikról csak kifejezett, írásbeli nyilatkozatukkal mondhatnak le. Az adott jog érvényesítésének késedelve, vagy bármely ilyen jog nem gyakorlása nem tekinthető joglemondásnak az adott jog tekintetében.

### 13.8 **Illetékek, költségek**

- a) Az Ingatlanok megszerzésével összefüggésben fizetendő visszerthes vagyonátruházási illeték, a Vevő Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjoga bejegyzésével kapcsolatos földhivatali eljárás igazgatási szolgáltatási díja, valamint a jelen Előszereződés Vevő képviselőjében történő ellenjegyzésével felmerülő összes költség a Vevő terhe. Felek rögzítik, hogy e körben a Vevőt személyes illetékmentesség illeti meg az 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdése alapján.
- b) Az Eladó köteles megfizetni az Ingatlanok és az Ingóságok értékesítésével kapcsolatban az Eladónál jelentkező adókat.
- c) A jelen Előszereződés megkötésével kapcsolatban felmerült és a fentiekben nem említett költségeket és díjakat (beleértve a Felek által megbízott tanácsadók díjait és egyéb más költségeket) az a Fél viseli, amelynél az adott költség felmerült.

### 13.9 **Késedelmi kamat, kötbérmaximum**

- a) Amennyiben a Felek bármelyike elmulasztja bármely összegnek a jelen Előszereződés bármely vonatkozó rendelkezése alapján az esedékességkor a másik Fél részére történő megfizetését, köteles a Ptk. 6:155. § (1) bekezdése szerint késedelmi kamatot fizetni ezen összeg után a késedelembe esés napjától (ezt a napot is beleértve) addig a napig (ezt a napot nem beleértve), amelyen a jogosult Fél a késedelemmel érintett összeget megkapja.
- b) A 11. pontban foglalt rendelkezések sérelme nélkül a Vevő által a jelen Előszereződés alapján az Eladóval szemben érvényesíthető kötbérek összesített összege nem haladhatja meg a nettó Vételármaximum 10%-át (tíz százalékát).

### 13.10 **Értesítések**

A jelen Előszereződésben meghatározott vagy azzal összefüggésben küldendő értesítéseket írásba kell foglalni, és a Felek alábbi címekre vagy a közhiteles nyilvántartás(ok)ból kitűnő mindenkor székhelyeire kell megküldeni átvételi elismervénnyel igazolt közvetlen kézbesítés vagy tértivevényes ajánlott levél útján.

A Felek az egymással való kapcsolattartásra a következő személyeket jelölik ki:

#### Az Eladó részéről:

Kapcsolattartó neve:

Kapcsolattartó e-mail címe:

Kapcsolattartó telefonszáma:

Zugló-Városközpont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
névében és képviselőjében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási  
Működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

dr. Pete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Kís Ügyvédi Iroda

PK Ügyvédi Iroda  
1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bank Center Irodaház C111 torony 6. em.  
Adószám: 18118607-2-11

Postacím: \_\_\_\_\_

**Kapcsolattartó neve:** \_\_\_\_\_

Kapcsolattartó e-mail címe: \_\_\_\_\_

Kapcsolattartó telefonszáma: \_\_\_\_\_

Postacím: \_\_\_\_\_

**Kapcsolattartó neve:** \_\_\_\_\_

Kapcsolattartó e-mail címe: \_\_\_\_\_

Kapcsolattartó telefonszáma: \_\_\_\_\_

Postacím: \_\_\_\_\_

**A Vevő részéről:**

**Kapcsolattartó neve:** \_\_\_\_\_

Kapcsolattartó e-mail címe: \_\_\_\_\_

Kapcsolattartó telefonszáma: \_\_\_\_\_

Postacím: \_\_\_\_\_

A címzett Fél részére elküldött értesítést a következő időpontokban kell kézbesítettnek tekinteni: (i) személyes kézbesítés esetén akkor, amikor a küldeményt az adott Félnek átadják; (ii) postázás esetén a feladást követő 5. (ötödik) munkanapon. Az értesítést akkor is kézbesítettnek kell tekinteni, ha a tértivevény „*átvételt megtagadta*”, „*nem kereste*”, „*elköltözött*”, illetve „*ismeretlen*” vagy ezekkel egyenértékű egyéb jelzéssel érkezik vissza.

Az e-mail útján közölt értesítés nem minősül írásbeli közlésnek, és semmilyen körülmények között nem válik joghatályossá, kivéve, ha egyes meghatározott esetekben a jelen Előszereződés kifejezetten másként rendelkezik.

**13.11 A Felek jogi képvisellete**

A jelen Előszereződés szerkesztése, tárgyalása és megkötése során az Eladót és a Vevőt a külön-külön jogi tanácsadók és adótanácsadók képviselték.

A jelen Előszereződés aláírásával a Felek képviselői hozzájárulnak

- a) a személyazonosságuk ellenőrzéséhez és személyes adataik kezeléséhez és ahhoz, hogy a jelen Előszereződést ellenjegyző ügyvéd az ilyen ellenőrzés során megkeresse az illetékes hatóságokat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény és a Magyar Ügyvédi Kamara 10/2019. (VI. 24.) szabályzata alapján;
- b) a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti ügyfél-azonosítási eljárás eljáró ügyvéd általi elvégzéséhez, és bármely a részére a jogszabályok és az előírások szerint átadott

Zuglói Városközpont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
névében és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

dr. Pete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamari azonosító szám: 36067094  
Pete és Kicsi Ügyvédi Iroda

PK Ügyvédi Iroda  
1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bank Center Irodaház Citi torony 6. em.  
Autószám: 18118607-2-41

személyes adat kezeléséhez. A jelen Előszereződés aláírásával a Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd előzetesen tájékoztatta őket az ellenőrzés céljáról, módjáról és terjedelméről és az ügyvédi minőségben történő közreműködés megtagadásának a lehetőségéről és arról, hogy amennyiben az ellenőrzés során az ügyvéd észleli, hogy bármely azonosító irat használatára jogszerűtlenül kerül sor, az ügyvéd köteles az azonosítás során észlelt tényeket késedelem nélkül írásban bejelenteni az irat felhasználási helye szerint illetékes rendőrkapitányságnál;

A Felek a jelen Előszereződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen Előszereződés aláírása során saját (vagy az általuk képviselt Fél) nevében járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

A Vevő meghatalmazza a **Pete és Kiss Ügyvédi Irodát** (székhely: 1054 Budapest Szabadság tér 7. Bank Center Irodaház Citi Torony 6. em; eljáró ügyvéd: dr. Pete Judit; kamarai azonosító szám: 36067094) a jelen Előszereződés és a Végleges Szerződés elkészítésére, valamint az Ingatlanok tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos, illetékes földhivatal előtti eljárás lebonyolítására. Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást a jelen Előszereződés ellenjegyzésével elfogadja.

#### 13.12 Irányadó jog

A jelen Előszereződés és az abból eredő vagy azzal összefüggő valamennyi kérdésre (beleértve korlátozás nélkül bármely szerződéses vagy nem szerződésen alapuló kötelezettséget) Magyarország joga alkalmazandó és az Előszereződés annak alapján értelmezendő, azzal hogy a Felek kizárják (i) bármely olyan kollíziós Jogszabály alkalmazását, amely Magyarországon kívül bármely más jogrendszer szabályainak alkalmazását eredményezné; valamint (ii) az Egyesült Nemzetek Szervezetének az Áruk Nemzetközi Adásvételére vonatkozó Egyezményének alkalmazását.

#### 13.13 Vitarendezés

Bármely vita eldöntésére, amely a jelen Előszereződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, a Felek a jogvitára a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság döntését fogadják el.

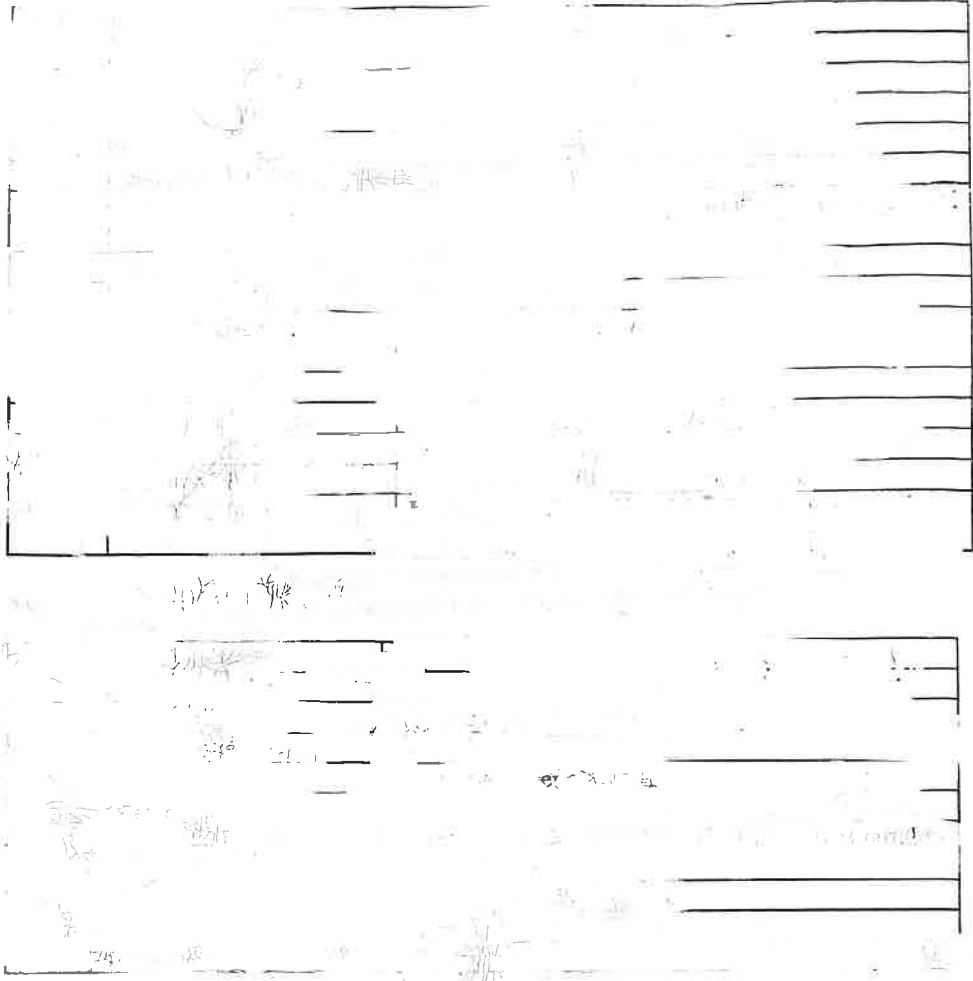
#### 13.14

Zugló-Városközpont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
nevében és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

dr. Pete Judit  
ellenjegyző ügyvéd  
kamarai azonosító szám: 36067094  
Pete és Kiss Ügyvédi Iroda

1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bank Center Irodaház Citi torony 6. em.  
Adószám: 4618118607-2-41



A Felek ezennel aláírják a jelen Előszerződést, mint akaratuknak és értelmezésüknek megfelelőt a lent megjelölt helyen és napon.

[ Aláírások és ellenjegyzés a következő oldalon. ]

Zugló-Városcsözpont Ingatlanfejlesztő Kft.  
mint Eladó  
képviseli: Balázs Attila ügyvezető

Magyar Állam  
mint Vevő  
nevében és képviseletében eljár:  
Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zártkörűen  
működő Részvénytársaság  
képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató

**PK Ügyvédi Iroda**  
1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bank Center Iroda 47. Citi torony 6. em.  
Adószám: 18118607-2-41

dr. Pete János  
ellenjegyző ügyvéd  
kamara azonosító szám: 36067094  
Pete és Klas Ügyvédi Iroda

**Zugló-Városcsözpont Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság**

mint **Eladó**

képviseli:

**Balázs Attila**

ügyvezető

Kelt: Budapest, 2023. április 6. napján

**Magyar Állam**

mint **Vevő**

nevében és képviseletében eljár:

**Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság**

képviseli:

**dr. Lakner Zsuzsa**

vezérigazgató

Kelt: Budapest, 2023. április 6. napján

A kötelezettségvállalást  
gazdaságilag ellenjegyzem:

2023 APR 19.

Aláírás

A jelen Előszereződést ellenjegyzem, és a 13.11 pontban foglalt meghatalmazást elfogadom:

**PK Ügyvédi Iroda**

1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bank Center Irodaház Citi torony 6. em.  
Adószám: 18118607-2-41

**dr. Pete Judit**

ügyvéd

kamarai azonosító szám: 36067094

**Pete és Kiss Ügyvédi Iroda**

Kelt: Budapest, 2023. április 6. napján

**PK Ügyvédi Iroda**

1054 Budapest, Szabadság tér 7.  
Bank Center Irodaház Citi torony 6. em.  
Adószám: 18118607-2-41

48

**Zugló-Városcsözpont Ingatlanfejlesztő Kft.**

mint **Eladó**

képviseli: **Balázs Attila** ügyvezető

**Magyar Állam**

mint **Vevő**

nevében és képviseletében eljár:

**Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen  
működő Részvénytársaság**

képviseli: **dr. Lakner Zsuzsa** vezérigazgató

**dr. Pete Judit**

ellenjegyző ügyvéd

kamarai azonosító szám: 36067094  
**Pete és Kiss Ügyvédi Iroda**