

69314-13/2014

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Jelen ingatlan adásvételi szerződés (továbbiakban „**Szerződés**”) létrejött egyrészről az

Eiffel Palace Korlátolt Felelősségű Társaság (1054 Budapest, Szemere utca 17. fszt. 1.; statisztikai számjel: 23318700-4110-113-01; adószám: 23318700-2-41; képviseli Kovács Attila ügyvezető), mint eladó (a továbbiakban: „**Eladó**”)

másrészről

a Magyar Nemzeti Bank Igazgatóságának 166/2014 (07.22.) számú határozata alapján a **Magyar Nemzeti Bank** (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 8-9.; statisztikai számjel: 10011953-6411-114-01, adószám: 10011953-2-44., képviseli Dr. Matolcsy György Elnök) mint vevő (továbbiakban: „**Vevő**”)

Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen "**Felek**" között, a mai napon és helyen az alábbi feltételek szerint.

1. Szándéknyilatkozat, mint előzmény

- 1.1 Felek egymással 2014. május 9. napján Szándéknyilatkozatot írtak alá a jelen szerződés előzményeként. A Szándéknyilatkozatban – többek között - rögzítették, hogy az Eladó tulajdonában álló, itt később ismertetett ingatlan tekintetében egymással egyeztetéseket folytatnak. Felek megállapodnak, hogy jelen Szerződés aláírásának napján a Szándéknyilatkozat megszűnik és annak helyébe jelen Szerződés lép.
- 1.2 Felek rögzítik, hogy a Szándéknyilatkozat alapján Vevő a jelen Szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a részére átadott iratok alapján jogi átvilágítást végzett.

2. Az ingatlan, Budapest, V. kerület, 24981. hrsz (Eiffel Palace)

- 2.1 Az Eladó jelen Szerződés lényeges elemeként kijelenti és szavatolja, hogy kizárólagos tulajdonát képezi a Budapesti 2. Számú Földhivatalnál Budapest V. kerület 24981 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1055 Budapest, V. ker. Bajcsy-Zsilinszky út 78. szám alatt fekvő, 2677 m² alapterületű, "kivett irodaház, udvar" megjelölésű belterületi ingatlan, amelyen földszint + 7 szintes, 14.500 m² bérbe adható területű irodaház épület áll, alatta 5 szintes, 240 férőhelyes parkolóval, a parkoló szinteken kb. 600 m² raktárral (a továbbiakban: "**Ingatlan**").
- 2.2 Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan részét képező irodaház (a továbbiakban „**Épület**") V-5093/18/2014 számon használatba vételi engedélyt kapott, amely 2014. február 18-án jogerőre emelkedett. Az épületben található liftek külön használatba vételi engedélyt kaptak. Az Épülettel kapcsolatos engedélyk teljes listáját a 1. Melléklet tartalmazza. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Épület a 1. Mellékletben meghatározott engedélyk szerint, azoknak mindenben megfelelően, a mindenkori műszaki szabványok és előírások maradéktalan betartásával épült és az Épület Megvalósulási dokumentációját jelen Szerződés aláírásakor Vevőnek átadja. Eladó szavatolja, hogy a 1. Mellékletben meghatározott engedélyk kivül az Épület használatbavételi engedély szerinti használatához vagy üzemeltetéséhez semmilyen egyéb engedély vagy hatósági jóváhagyás nem szükséges.
- 2.3 Eladó szavatolja, hogy az Épület építésével és kivitelezésével kapcsolatban az egyes kivitelezők részéről a 2. Mellékletben meghatározott szavatosságok vannak hatályban, melyek Vevőre átruházhatóak.
- 2.4 Az Eladó a tulajdonjog átruházásával egyidejűleg a 1. Mellékletben meghatározott engedélyk részét képező engedélyes és kiviteli építészeti-műszaki tervdokumentációk kizárólagos felhasználási jogát a Vevő részére átruházza, Eladó szavatolja, hogy a Vevő az átruházás pillanatától kezdve jogosult szabadon, minden további igény/ hozzájárulás nélkül azokat felhasználni és átruházni. Az Eladó kijelenti, hogy a tervdokumentációk kizárólagos

Eiffel Palace Kft.
Eladó

Dr. Szilágyi Viktória
ügyvéd

Magyar Nemzeti Bank
Vevő

felhasználási jogának átruházásához a DVM Design Kft generáltervező a Tervezési szerződésekben hozzájárult, de Eladó 3. Mellékletként csatolja a DVM Design Kft Eladó átruházásról szóló tájékoztatását tudomásul vevő nyilatkozatát, valamint a DVM Design Kft. tájékoztatását az átruházásról a Gelesz és Lenzsér Kft részére.

2.5 Az Ingatlant annak tulajdoni lapja szerint a következő terhek terhelik:

- (1) III/13: 66542/1/2010/10.08.05, Vezetékjog 1 m2 területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út
- (2) III/17: 84861/2/2012/12.05.21, Vezetékjog 19 m2 területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74.
- (3) III/18: 53218/2/2013/13.03.14, Keretbiztosítéki jelzálogjog 28.000.000 euró és járulékaik erejéig, jogosult: Unicredit Bank Hungary Zrt., 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
- (4) III/19: 53218/2/2013/13.03.14, Vételi jog 2017.11.30-ig terjedő időtartamig, jogosult: Unicredit Bank Hungary Zrt., 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
- (5) III/20: 53218/2/2013/13.03.14, Lemondás a jelzálogjog ranghelyével való rendelkezés jogáról; Unicredit Bank Hungary Zrt., 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
- (6) III/21: 50849/1/2014/14.02.24, Közérdekű használati jog 93 m2 területre transzformátorállomás elhelyezésének biztosítására, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74.
- (7) III/23: 65329/4/2014/14.03.27, Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására, utalás III/18, jogosult: Unicredit Bank Hungary Zrt., 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának I. része szerint az Ingatlan a 7/2005. (III.1.) NKÖM rendelet szerint műemléki környezet része, továbbá a tulajdoni lap III/22. számú rovata szerint az Ingatlan helyi építészeti örökségvédelem alatt áll a 37/2013. (V.10.) Fővárosi Közigazgatási és Környezetvédelmi Bizottság határozata alapján.

2.6 Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan elérhető közművei az elektromos áram, az ivóvíz, a szennyvíz.

2.7 Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Unicredit Bank Hungary Zrt-t a jelen Szerződésben foglalt adásvétel részleteiről tájékoztatta, az Unicredit Bank Hungary Zrt.-nek az elidegenítési és terhelési tilalom miatt szükséges, a jelen adásvételhez történő hozzájáruló nyilatkozatát legkésőbb a jelen Szerződés aláírásának napján Vevőnek átadja.

2.8 Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan jelentős részét bérbeadás útján hasznosítja, az érvényes és hatályos bérleti szerződések listáját a jelen Szerződés 4. Melléklete tartalmazza.

3. Egyéb szavatosságvállalások

3.1 Felek rögzítik, hogy Eladó az Ingatlant és az Épületet Vevőnek bemutatta, Eladó szavatolja a Vevőnek, hogy az Ingatlan és azon található Épület a megtekintett állapotnak megfelel, azok vonatkozásában tájékoztatási kötelezettségének maradéktalanul eleget tett és minden az Ingatlant és Épületet érintő lényeges körülményt a Vevő számára feltárt. Vevő az Ingatlant és az azon található Épületet megtekintette és megtekintett állapotban vásárolja meg.

3.2 Eladó jelen Szerződésben írt szavatosságvállalásait – hacsak jelen Szerződés eltérően nem rendelkezik - úgy kell tekinteni, mint a jelen Szerződés aláírásának napján valamint a tulajdonjog átszállásának időpontjában egyaránt megtett szavatosságvállalási nyilatkozatokat.

3.3 Eladó, mint jelen Szerződés lényeges eleme, kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan vonatkozásában a 2.5 és 2.8 pontokban részletezett terheken és korlátozásokon kívül sem neki, sem harmadik személyeknek semmilyen további joga, érdeke, igénye vagy követelése sincsen.

3.4 Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan semmilyen környezetszennyezés által nem terhelt, illetve sem az Ingatlan, sem azok közvetlen környezete nem veszélyeztetett az Ingatlan területéről átháramló szennyezés által. Az Eladó továbbá kijelenti, hogy az Ingatlan területén a környezet igénybevételével, illetőleg terhelésével járó tevékenységet nem végzett, nincs ismerete arról, hogy a korábbi tulajdonosok ilyen tevékenységet végeztek volna.

Eiffel Palace Kft.
Eladó

Df. Szilágyi Viktória
ügyvéd

Magyar Nemzeti Bank
Vevő

- 3.5 Eladó kijelenti és szavatolja, hogy mind a jelen Szerződés aláírásakor, mind a tulajdonjog átszállásakor és a birtokbaadás napján az Ingatlannak a jelen Szerződés rendelkezéseinek megfelelő, a Vevőre történő szabad tulajdon- és birtok átruházásának - a 2.5 és 2.8 pontokban részletezett terheken és korlátozásokon kívül - nincs semmilyen jogi vagy más akadálya.
- 3.6 Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan a tulajdonjog átszállásakor - a 2.5 és 2.8 pontokban írtakon kívül – per-, teher, igény- és harmadik személyek jogától teljes mértékben mentes.
- 3.7 Eladó kijelenti, hogy a PwC Könyvvizsgáló Kft.-vel kötött bérleti szerződés 20.1 pontja szerint az Ingatlan tulajdonosi struktúrájában bekövetkező változás nem érinti a felek bérleti szerződés alapján fennálló jogait és kötelezettségeit; az Ingatlan tulajdonosváltása esetén Eladó mint bérbeadó köteles a bérleti szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit az új tulajdonosra átruházni, és köteles a bérlőt a tulajdonosváltásról/jogátruházásról írásban tájékoztatni. Eladó a PwC Könyvvizsgáló Kft.-vel kötött bérleti szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit a birtokba adással egyidejűleg Vevőre átruházza, valamint az 5. Melléklet szerinti formában tájékoztatja a PwC Könyvvizsgáló Kft.-t a tulajdonjog átszállásáról. Eladó a tájékoztatás megtörténtét igazoló okiratot a Vevőnek jelen Szerződés aláírásakor adja át.
- 3.8 Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tekintetében fennálló bérleti szerződésekre alkalmazandó Polgári Törvénykönyv (1959. évi IV. törvény), a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a kapcsolódó joggyakorlat szerint az Ingatlan tulajdonosváltása a fennálló, Eladó, mint tulajdonos által kötött bérleti szerződések érvényességét nem érinti, a bérleti szerződések tekintetében Vevő a tulajdonjog átszállásával egyidejűleg Eladó helyébe lép. Eladó a tájékoztatások megtörténtét igazoló okiratot a Vevőnek jelen Szerződés aláírásakor adja át.

4. Adásvétel

- 4.1 Az Eladó ezennel eladja a Vevőnek és a Vevő ezennel az általa megismert és megtekintett állapotban per-, teher-, igény és harmadik személyek jogától - a 2.5 és 2.8 pontokban írtakon kívül – mentesen megveszi adásvétel jogcímen az Eladótól az Ingatlant, a hozzá tartozó valamennyi tartozékkal, alkatrészsel és berendezéssel, valamint a 2.4 pontban írtak átruházásával, a kölcsönösen megállapított 45.300.000 (azaz negyvenötmillió háromszázezer euró vételárért, amely nettó (Áfa nélküli) vételár és amelyet a Vevő az Eladó számlája alapján köteles megfizetni. („Vételár”).
- 4.2 Felek rögzítik, hogy a Vételárat 27 %-os mértékű ÁFA terheli. Eladó kijelenti, hogy a 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) 88. § (1) bekezdés a) pontja alapján az ingatlan értékesítésére adókötelezettséget választott. Vevő kijelenti, hogy megfelel az Áfa tv. 142. § (3) bekezdésében foglaltaknak, ennek megfelelően az Eladó az ingatlan vételárát tartalmazó számláját ún. fordított adózással köteles kiállítani.
- 4.3 Eladó a Vételárról a jogszabályok szerint kiállított számláját jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg átadja Vevőnek a mai nappal kiállítva.
- 4.4 A Vételár megállapításánál Felek a KPMG Tanácsadó Kft. által 2014. június 30. érvénnyel készült értékbecslést figyelembe vették.

5. A Vételár megfizetése, a tulajdonjog átszállása és tehermentesítés

- 5.1 Vevő a Vételár teljes összegét a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg fizeti meg Eladónak. Felek megállapodása és Eladónak az Unicredit Bankkal folytatott egyeztetése alapján a teljes Vételár az Eladó Unicredit Bank Zrt-nél vezetett IBAN HU12 1091 8001 0000 0129 1204 0032 számú zárolt számlájára kerül megfizetésre, melyből az Unicredit Bank Zrt. az Eladóval az Ingatlannal összefüggésben fennálló teljes követelését kielégíti és a fennmaradó összeget pedig Eladónak jóváírja. A Vételár az előbb említett számlára történő megérkezésekor minősül megfizetettnek.
- 5.2 Az Ingatlan tulajdonjoga, valamint a 4. Mellékletben felsorolt bérleti szerződésekből eredő jogok és kötelezettségek a teljes Vételár megfizetésével szállnak át Vevőre.

Eiffel Palace Kft.
Eladó

Dr. Szilágyi Viktória
Ügyvéd

Magyar Nemzeti Bank
Vevő

- 5.3 Az Ingatlan tulajdonjogának Vevő javára történő átszállásával kapcsolatos bejegyzési engedélyt (az Eladó által kiállított, bejegyzést engedő - feltétlen és visszavonhatatlan - nyilatkozatát) Eladó a Vételár átutalás megtörténtének Vevő általi igazolásával egyidejűleg átadja Vevőnek, melyet Felek 6. Mellékletként csatolnak.
- 5.4 A Vételár megfizetését követő 2 munkanapon belül az Unicredit Bank Zrt. kiadja Vevőnek a 2.5 pontban említett jogainak megszűnését igazoló iratokat és az ingatlan-nyilvántartásból való törléshez szükséges nyilatkozatait.

6. Birtok átruházás, birtokba adás, bérleti díjak arányos megfizetése

- 6.1 Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan birtokát Eladó a teljes Vételár megfizetésével ruhazza át a Vevőre. Vevő az Ingatlan birtokába teljes Vételár megfizetésével lép, azzal, hogy a 4. Melléklet szerinti bérleti szerződések tárgyát képező ingatlanrészek tényleges fizikai átadására nem kerül sor, tekintettel arra, hogy azok a bérlők albirtokában (albirtokosok) állnak. A jelen Szerződés aláírásának napján Eladó az Ingatlant az előbbiek szerint a Vevő, illetve meghatalmazottja birtokába adja. A birtokbaadáskor Felek képviselői a szükséges átadáskori adatokat jegyzőkönyvben rögzítik. A birtokba adásig az Eladó, a birtokbavételtől a Vevő szedi az Ingatlan hasznait és viseli annak terheit.
- 6.2 Felek megállapodnak, hogy a 4. Mellékletben meghatározott bérleti szerződések arányos bérleti díját (abban az arányban, ahogy a július hónapból a birtokba adást követően még fennmaradó naptári napok száma aránylik a harmincegyhez) Eladó Vevőnek, tekintettel arra, hogy a bérlők a bérleti díjat előre fizetik meg. Eladó úgyszintén a bérlők által megfizetett kauciók összegét a birtokba adástól számított 2 (kettő) banki munkanapon belül fizeti meg Vevőnek, Vevő a jogszabályoknak megfelelően kiállított számlát köteles Eladónak megküldeni a kifizetésekről.
- 6.3 Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlan után építményadót a Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. Kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztály Adócsoport XII-65924/3/2014. számú határozata alapján leghamarabb 2015. évben kell csak fizetni.
- 6.4 A Birtokbaadással egyidejűleg átadásra kerülnek a 1. Mellékletben foglalt Engedélyek és a Megvalósulási dokumentáció is.
- 6.5 A birtokba adást követően a közművek esetleges átírását és a közmű társaságok Vevővel való szerződéskötése ügyében a Vevő jár el, azzal, hogy az Eladó vállalja, hogy ebben a folyamatban a Vevővel mindenben együttműködik, és az esetlegesen szükséges nyilatkozatokat a Vevő részére haladéktalanul kiadja. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlanhoz kapcsolódóan közmű díjtartozás jelen Szerződés aláírásakor nincs és a birtokba adás napján sem lesz. Amennyiben az Ingatlan Vevő általi birtokbavétele után válik ismertté, hogy az Ingatlant a birtokbavétel előtt keletkezett költség terheli, ennek utólagos megfizetése kizárólag az Eladó kötelezettsége.

7. Teljes megállapodás

Jelen Szerződés (beleértve annak mellékleteit is) a Szerződés tárgyára vonatkozóan a Felek teljes megállapodását tartalmazza, e szerződésben foglaltakon kívül az Eladóknak és a Vevőnek egymással szemben további követelésük nincs.

8. Irányadó jog; illetékes bíróság

- 8.1 Jelen Szerződés a magyar jog alapján készült és arra a magyar jog az irányadó. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.
- 8.2 Felek a Szerződésből eredő jogvitáik eldöntésére a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működő Állandó Választottbíróság (Választottbíróság) kizárólagos hatáskörét kötik ki, melynek székhelye Budapest. A Választottbíróság három tagjából egy választottbíró az Eladó, egy választottbíró a Vevő jelöl ki, a kijelölt választottbírók választják meg a harmadik, választottbíró, aki a bírói tanács elnöke. Az eljárásban a magyar jog az irányadó, az eljárás nyelve magyar. A Választottbíróságnak a jogvitát lezáró döntése jogerős, a Felekre kötelező és végrehajtható.

Eiffel Palace Kft.
Eladó

Dr. Szilágyi Viktória
ügyvéd


Magyar Nemzeti Bank
Vevő


9. Vegyes rendelkezések


- 9.1 Jelen Szerződés csak írásban, és a Felek által aláírt módon módosítható. Jelen Szerződés mellékletei a jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képezik.
- 9.2 Felek jelen Szerződést, annak mellékletei nélkül a tulajdonjog bejegyzése tekintetében az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak tekintik.
- 9.3 Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXXIX. törvény 5. § (1) és (2) bekezdései értelmében a Magyar Nemzeti Bank részvénytársasági formában működő jogi személy. A Magyar Nemzeti Bank cégnevét a cégjegyzékbe nem kell bejegyezni. A részvénytársaság elnevezést a Magyar Nemzeti Bank cégnevében nem kell feltüntetni. A hivatkozott rendelkezések alapján a Vevő nem szerepel a cégjegyzékben, így nem rendelkezik cégkivonattal, illetve az ingatlan-nyilvántartási eljárás során benyújtandó, közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányokkal sem. Cégjegyzése az Alapító Okirat rendelkezései szerint akként történik, hogy a géppel vagy kézzel írt, előnyomott vagy nyomtatott cégnév alá a Magyar Nemzeti Bank elnöke önállóan, illetve minden más, cégjegyzési joggal felruházott munkavállaló közül kettő együttesen írja alá a nevét. A cégjegyzésre jogosultak névjegyzékét a Jogi igazgatóság vezeti.
- 9.4 Vevő nyilatkozik arról, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés i) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül.
- 9.5 Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendeletnek való megfelelés érdekében Felek rögzítik, hogy az Ingatlan vonatkozásában – tekintettel arra, hogy azt jogszabály védetté nyilvánította, illetve védetté nyilvánított területen fekszik - energetikai tanúsítvány készítése a Kormányrendelet 1. § (2) bekezdés e) pontja alapján nem szükséges.
- 9.6 Felek tudomásul veszik, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédek a pénzmosásról és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény értelmében átvilágítási és bejelentési kötelezettség terheli. Felek továbbá hozzájárulásukat adják a jelen Szerződésben meghatározott adataik - a törvényi előírásokkal összhangban történő - ellenőrzéséhez, kezeléséhez és tárolásához.
- 9.7 Felek a jelen Szerződés tartalmát üzleti titokként kötelesek kezelni, ennek tartalmáról harmadik félnek információkat nem szolgáltatnak ki. A titoktartási kötelezettség alól kivételt képeznek azon közlések, melyeket a Felek az ügylet lebonyolítása céljából végeznek, így különösen azon üzleti partnerek felé tett közlések és információszolgáltatások, amelyek tanácsadás, illetve felmérés céljából értesülnek az ügylet egyes részleteiről. Felek megállapodnak, hogy jelen Szerződéssel kapcsolatban sajtóközleményt vagy bármilyen más közleményt nem adnak ki, hacsaknem ahhoz a másik fél írásban engedélyt ad.
- 9.8 A Szerződéssel kapcsolatos nyilatkozatok, értesítések és közlések csak írásban érvényesek, azokat akkor kell a másik Féllel joghatályosan közölni, ha azt a Felek itt megjelölt címére ajánlott vagy tértivevényes postai küldeményként vagy futárral megküldték, és azt a Vevő vagy az Eladó erre meghatalmazott képviselője átvette. Átvétel hiányában a közlés napjának a jogszabály által meghatározott napot kell tekinteni.

Az Eladó részére:

Eiffel Palace Korlátolt Felelősségű Társaság
1054 Budapest, Szemere utca 17. fszt. 1.
Kovács Attila ügyvezető


Eiffel Palace Kft.
Eladó


Dr. Szilágyi Viktória
Ügyvéd


Magyar Nemzeti Bank
Vevő

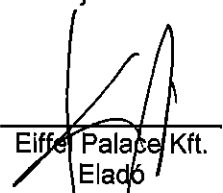
A Vevő részére:

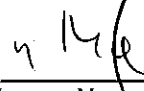
Magyar Nemzeti Bank
1054 Budapest, Szabadság tér 8-9.
Matolcsy György Elnök

- 9.9 Jelen Szerződés megkötésével és teljesítésével kapcsolatos költségeit minden fél maga viseli.
- 9.10 A Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő ingatlan-nyilvántartási bejegyzési költséget, valamint az ellenjegyző ügyvéd ügyvédi munkadíját a Vevő köteles megfizetni. Eladó kijelenti, hogy saját jogi képviselővel járt el dr. Borbíró István (Jutasi és Társai Ügyvédi Iroda) ügyvéd útján. Ellenjegyző ügyvéd a Vevőt képviselte. Vevő ezzel megbízza és meghatalmazza a Nagy és Trócsányi Ügyvédi Irodát (1126 Budapest, Ugocsa utca 4/B.; telefon: (1) 487-8700; ügyintéző: Dr. Szilágyi Viktória, email: szilagyi.viktoria@nt.hu), hogy a jelen Szerződéssel kapcsolatban a földhivatalnál az Ingatlan tulajdonjogának bejegyzésével és az Unicredit Bank Zrt. bejegyzett jogainak törlésével kapcsolatban eljárjon és őt teljes jogkörben képviselje.
- 9.11 Jelen Szerződés magyar nyelven, 10 (tíz) példányban készült.
- 9.12 Jelen Szerződés azon a napon jön létre, amikor azt az utoljára aláíró Fél aláírta.
- 9.13 A Szerződés Mellékletei a következők:
1. Melléklet – Engedélyek listája
 2. Melléklet – Kivitelezéssel kapcsolatos szavatosságok
 3. Melléklet – DVM Design Kft. nyilatkozata, valamint a Gelesz és Lenzsér Kft. részére adott tájékoztatás
 4. Melléklet – Bérleti szerződések listája PwC Könyvvizsgáló Kft. tájékoztatását igazoló irat
 5. Melléklet – PwC Könyvvizsgáló Kft. tájékoztatását igazoló irat
 6. Melléklet – Tulajdonjog bejegyzési engedély

A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződést elolvasták, értelmezték és azt mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírták.

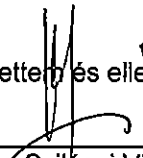
Kelt: Budapest, 2014. július 28.


Eiffel Palace Kft.
Eladó
Képviseli: Kovács Attila, ügyvezető
Budapest, 2014. július 28.



Magyar Nemzeti Bank
Vevő
Képviseli: Dr. Matolcsy György, Elnök
Budapest, 2014. július 22.

Készítettem és ellenjegyzem:


Dr. Szilágyi Viktória
ügyvéd
Irodájának címe: 1126 Budapest, Ugocsa u. 4/B.
Ellenjegyzés helye és ideje: Budapest, 2014. július 28.

DR. SZILÁGYI VIKTÓRIA ügyvéd
Nagy és Trócsányi Ügyvédi Iroda
H-1126 Budapest, Ugocsa utca 4/B
NAGY & TRÓCSÁNYI

1. Melléklet
Engedélyek listája

Partner	Tárgy	Dokumentum dátuma
ENGEDELÝEK		
BONTÁSI / ÉPÍTÉSI ENGEDELÝEK		
V. ker Polg Hiv / Építési és Műszaki Osztály	1. építési engedély	2012.04.12
V. ker Polg Hiv / Építési és Műszaki Osztály	05-1031 felvonó bontási engedélye	2012.09.07
V. ker Polg Hiv / Építési és Műszaki Osztály	05-0054 felvonó bontási engedélye	2012.09.07
V. ker Polg Hiv / Építési és Műszaki Osztály	05-0667 felvonó bontási engedélye	2012.09.07
V. ker Polg Hiv / Építési és Műszaki Osztály	05-1206 felvonó bontási engedélye	2012.09.07
V. ker Polg Hiv / Építési és Műszaki Osztály	05-1207 felvonó bontási engedélye	2012.09.07
V. ker Polg Hiv / Építési és Műszaki Osztály	05-0055 felvonó bontási engedélye	2012.09.07
V. ker Polg Hiv / Építési és Műszaki Osztály	módosított építési engedély	2012.11.20
V. ker Polg Hiv / Építési és Műszaki Osztály	módosított építési engedély	2013.09.09
V. ker Polg Hiv / Építési és Műszaki Osztály	L5 és L6 jelű szem felvonó építési eng	2013.04.03
V. ker Polg Hiv / Építési és Műszaki Osztály	L7 jelű szem felvonó építési eng	2013.04.03
V. ker Polg Hiv / Építési és Műszaki Osztály	L1-L2 és L3-L4 jelű szem felvonó ép eng	2013.04.03
V. ker Polg Hiv / Építési és Műszaki Osztály	L5 és L6 jelű szem felvonó mód ép eng	2013.12.05
V. ker Polg Hiv / Építési és Műszaki Osztály	L7 jelű szem felvonó mód ép eng	2013.12.05
V. ker Polg Hiv / Építési és Műszaki Osztály	L1-L2 és L3-L4 jelű szem felvonó mód ép eng	2013.12.05
Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatóság	engedély - transzformátorállomások létesítése	2014.03.01
HASZNÁLATBÁVETELI ENGEDELÝEK		
V. ker Polg Hiv / Építési és Műszaki Osztály	1. Jogerős használatbavételi engedély határozat és értesítés	2014.02.18
V. ker Polg Hiv / Építési és Műszaki Osztály	2. 05-2279,05-2280,05-2281 és 05-2282 személyfelvonók haszn eng	2014.02.26
V. ker Polg Hiv / Építési és Műszaki Osztály	3. 05-2276 és 05-2277 személyfelvonók haszn eng	2014.02.26
V. ker Polg Hiv / Építési és Műszaki Osztály	4. 05-2278 személyfelvonó haszn eng	2014.02.26
EGYEB HATÓSÁGI ENGEDELÝEK		
Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi Felügy.	1. egyedi környezetvédelmi azonosítók létrehozása	2013.12.16
Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi Felügy.	2. határozat/- zajkibocsátási határérték megállapítása	2014.03.12
Eiffel Palace Kft. Eladó	Dr. Szilágyi Viktória ügyvéd	Magyar Nemzeti Bank Vevő

2. Melléklet Kivitelezéssel kapcsolatos szavatosságok

A kivitelezés két nagy részből állt. Az elsőt a HBM végezte – főként mélyépitési és előkészítő munkákat, a másik részt a DVM Construction Kft. végezte - szerkezetépitési és teljeskörű alapépületi, valamint az eddig elkészült fit-out munkálatokat.

HBM

Vállalás: az épület bontási-, alapsík mélyítési-, és résfal munkatér határolási munkái

A szerződés **21.1 Jótállási időszak** pontja alapján:

„A jótállási időszak a teljes kivitelezés befejezésének a Megrendelő képviselői által, a 20. pontnak megfelelően igazolt napjától számított 3 évet jelenti.”

A műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyv dátuma: 2012.12.15.

Vállalás: az épület horgonyzási és fejtendera építési munkái

A szerződés **21.1 Jótállási Időszak** pontja alapján:

„A jótállási időszak a teljes kivitelezés befejezésének a Megrendelő képviselői által, a 20. pontnak megfelelően igazolt napjától számított 2 (kettő) évet jelenti.”

A műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyv dátuma: 2013.07.02.

DVM Construction Kft.

Vállalás: az épület földmunkái, szerkezetépitési munkái, teljes alapépületi építészeti, gépészeti, elektromos, közmű és útépitési munkái, a PWC irodaterület teljes kiépitési munkái,


A szerződés **21.1 Jótállási Időszak** pontja alapján:

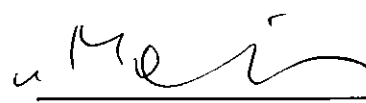
„A jótállási időszak a teljes kivitelezés befejezésének a Megrendelő képviselői által, a 20. pontnak megfelelően igazolt napjától számított 36 hónapot jelenti.”

A műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyv dátuma: 2014.03.31.

A Raiffeisen Bank Zrt. által 400.000,- EUR összegben szavatossági garancia került kiállításra (száma: IGTE049583, érvényes: 2015. 03. 31-ig)


Eifel Palace Kft.
Eladó


Dr. Szilágyi Viktória
Ügyvéd


Magyar Nemzeti Bank
Vevő

3. Melléklet

DVM Design Kft. nyilatkozata, valamint a Gelesz és Lenzser Kft. részére adott tájékoztatás

NYILATKOZAT
Az Eiffel Palace Kft. részére

Alulírott **DVM DESIGN Tervezői, Klvitelezői, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (1054 Budapest, Szemere u 17., cg. 01-09-460650; képviseli: Kovács Attila ügyvezető) ezúton

nyilatkozunk,

hogy az **Eiffel Palace Korlátolt Felelősségű Társaság** (1054 Budapest, Szemere u. 17., cg. 01-09-959895) tájékoztatását az Eiffel Palace Kft. mint megrendelő és a DVM Design Kft. mint tervező között 2011. június 1. napján létrejött Tervezési Szerződés alapján az Eiffel Palace Kft.-t megillető felhasználási jogok Magyar Nemzeti Bankra történő átruházásáról megkaptuk, annak tartalmát

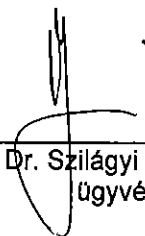
tudomásul vettük és elfogadjuk.


Budapest, 2014. július [*]

DVM Design Kft.

Képv.: Kovács Attila ügyvezető


Eiffel Palace Kft.
Eladó


Dr. Szilágyi Viktória
ügyvéd


Magyar Nemzeti Bank
Vevő

DVM Design Kft.

Budapest
Szemere u. 17.
1054

Kovács Attila ügyvezető úr
részére

Tárgy: *értesítés felhasználási jog átruházásáról*

Tisztelt Ügyvezető Úr!

Az **Eiffel Palace Korlátolt Felelősségű Társaság** (1054 Budapest, Szemere u. 17.) képviseletében az alábbiakról tájékoztatom.

Az Eiffel Palace Kft. mint megrendelő és a DVM Design Kft. mint Tervező között 2011. június 1. napján létrejött Tervezési Szerződés alapján a DVM Design Kft. végezte el a Budapest V. Bajcsy-Zsilinszky út 78. szám alatti épület (Eiffel Palace) generál tervezési munkálatait és készítette el a szükséges tervdokumentációkat.

A Tervezési Szerződés 5. cikkelye szerint a megrendelőt a szerződés alapján elkészített tervdokumentációra vonatkozóan teljes körű és kizárólagos felhasználási jog illeti meg, amelyet jogosult harmadik személyre átruházni, amennyiben erről írásban értesítette a tervezőt.

A Tervezési Szerződés fenti rendelkezésének megfelelően ezúton tájékoztatjuk Önöket, hogy az Eiffel Palace Kft. mint a tervezéssel érintett ingatlan tulajdonosa a tulajdonjogát a Magyar Nemzeti Bankra átruházza, ezzel egyidejűleg a Tervezési Szerződés alapján elkészített valamennyi tervre és egyéb szellemi termékre vonatkozó teljes körű felhasználási jogát is átruházza a Magyar Nemzeti Bankra.


A jogátruházás keretében a Magyar Nemzeti Bank részére átadjuk a tervdokumentációhoz tartozó valamennyi terv, rajz, irat birtokunkban lévő összes példányát, továbbá teljes körűen tájékoztatjuk a felhasználási jog terjedelméről.

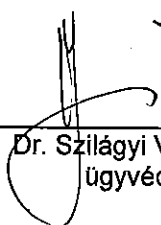
Kérjük a fenti tájékoztatás szíves tudomásulvételét.

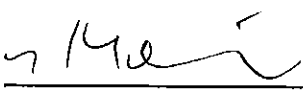
Budapest, 2014. július [*]

Tisztelettel:

Eiffel Palace Kft.
Képv.: Czár Balázs ügyvezető


Eiffel Palace Kft.
Eladó


Dr. Szilágyi Viktória
ügyvéd


Magyar Nemzeti Bank
Vevő

GELESZ és LENZSÉR
Építészeti, Mérnöki és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
 Budapest
 Mészöly u 4. II. em. 2
 1114

Gelesz András ügyvezető úr
 részére

Tárgy: *értesítés felhasználási jog átruházásáról*

Tisztelt Ügyvezető Úr!

A **DVM Design Kft.** (1054 Budapest, Szemere u. 17.) képviselőjében az alábbiakról tájékoztatom.

Az **DVM Design Kft.** mint megrendelő és a **Gelesz és Lenzsér Kft.** mint építész között 2011. június 1. napján létrejött Tervezési Szerződés alapján a **Gelesz és Lenzsér Kft.** készítette el a Budapest V. Bajcsy-Zsilinszky út 78. szám alatti épület (Eiffel Palace) vázlatervének, építési engedélyezési tervének, kivitelezési tervének és megvalósulási tervének építészeti munkarészeit.

A Tervezési Szerződés 5. cikkelye szerint a megrendelőt a szerződés alapján elkészített tervdokumentációra vonatkozóan teljes körű és kizárólagos felhasználási jog illeti meg, amelyet jogosult harmadik személyre átruházni, amennyiben erről írásban értesítette a tervezőt.

A Tervezési Szerződés fenti rendelkezésének megfelelően ezúton tájékoztatjuk Önöket, hogy mivel az Eiffel Palace Kft. mint a tervezéssel érintett ingatlan tulajdonosa tulajdonjogát átruházta a Magyar Nemzeti Bankra, az ügylet keretében az **DVM Design Kft.** a Tervezési Szerződés alapján elkészített valamennyi tervre és egyéb szellemi termékre vonatkozó teljes körű felhasználási jogát a Magyar Nemzeti Bankra ruházza át.

A jogátruházás keretében a Magyar Nemzeti Bank részére átadjuk a tervdokumentációhoz tartozó valamennyi terv, rajz, irat birtokunkban lévő összes példányát, továbbá teljes körűen tájékoztatjuk vevőt a felhasználási jog terjedelméről.


Kérjük a fenti tájékoztatás szíves tudomásulvételét.

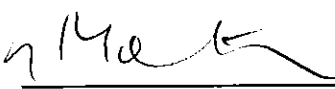
Budapest, 2014. július [*]

Tisztelettel:

DVM Design Kft.
 Képv.: Kovács Attila ügyvezető


 Eiffel Palace Kft.
 Eladó


 Dr. Szilágyi Viktória
 ügyvéd


 Magyar Nemzeti Bank
 Vevő

4. Melléklet
Bérelti szerződések listája

BÉRELTI MEGÁLLAPODÁSOK		
Partner	Tárgy	Dokumentum dátuma
IRODA- ÉS PARKOLÓ BÉRELTI MEGÁLLAPODÁSOK		
PWC	1. bérelti megállapodás	2011.08.10
PWC	2. hiteles aláírási címpéldány	2011.06.28
PWC	3. hiteles aláírási címpéldány	2011.07.21
PWC	4. közjegyző előtt készült garancia	2011.10.18
PWC	5. 1. sz. kiegészítés	2012.08.27
PWC	6. 2. sz. kiegészítés	2013.10.22
PWC	7. 3. sz. kiegészítés	2014.02.24
PWC	8. Variation Order No.1.	2013.10.21
PWC	9. Variation Order No.2.	2013.11.15
PWC	10. Variation Order No.3.	2013.11.26
PWC	11. Variation Order No.4.	2013.12.05
PWC	12. Variation Order No.5.	2013.12.02
PWC	13. Variation Order No.6.	2013.12.02
PWC	14. Variation Order No.7.	2013.12.05
PWC	15. Variation Order No. 8.	2013.12.05
PWC	16. Variation Order No. 9.	2013.12.05
PWC	17. bérlemény átvételi jegyzőkönyv	2014.02.25
PWC	18. Dentons albérelti szándéknyilatkozat (HOT)	2013.10.30
Dentons	19. raktárbérelti szándéknyilatkozat (HOT)	2013.10.30
PWC	20. Dentons albérelti szerződés	2013.11.11
Dentons	21. raktár bérelti szerződés	2013.11.14
PWC	22. Dentons bérlemény átvételi jegyzőkönyv	2014.02.25
Dentons	23. raktár átvételi jegyzőkönyv	2014.02.25
PWC	24. BCCH albérelti szándéknyilatkozat (HOT)	2014.01.22
PWC	25. BCCH albérelti szerződés	2014.02.06
PWC	26. BCCH bérlemény átvételi jegyzőkönyv	2014.02.25
Nyéki Property Kft.	27. Bérelti Megállapodás	2014.07.
Apple Hungary Kft.	28. Bérelti Megállapodás	2014.07.
ÉTTEREM- ÉS ÜZLET BÉRELTI MEGÁLLAPODÁSOK		
Campus Gastro Kft.	1. bérelti szerződés	2013.10.18
Campus Gastro Kft.	2. bérlemény átvételi jegyzőkönyv	2014.03.24
EGYÉB MEGÁLLAPODÁSOK		
PWC	1. Horizon albéreltbe adási megállapodás	2013.10.22

Eiffel Palace Kft.
Eladó

Dr. Szilágyi Viktória
üggyvéd

Magyar Nemzeti Bank
Vevő

5. Melléklet
PWC Könyvvizsgáló Kft. tájékoztatását igazoló irat

[*] July, 2014

**PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló
Korlátolt Felelősségű Társaság**

Attn.: Mr. Nicholas Kós, Managing Director

Budapest
Bajcsy-Zsilinszky út 78.
1055

Subject: Lease agreement between Eiffel Palace Kft. and PricewaterhouseCoopers Kft.

Dear Sir,

We refer to the lease agreement entered into by Eiffel Palace Korlátolt Felelősségű Társaság (registered seat: 1054 Budapest, Szemere u. 17. fszt. 1., company reg. No.: Cg.01-09-959895; "Eiffel Palace Kft.") as landlord and PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság ("PwC") as tenant on 10 August, 2011 concerning the lease of certain areas in the office building located at Budapest V. Bajcsy-Zsilinszky út 78., called Eiffel Palace ("Property"), as amended (the lease agreement, together with its amendment: the "Lease Agreement").

Pursuant to section 20.1 of the Lease Agreement we hereby would like to inform you that as of [*] July, 2014 Eiffel Palace Kft. transferred the ownership of the Property to the Central Bank of Hungary (Magyar Nemzeti Bank). Simultaneously with the transfer of ownership, Eiffel Palace assigned its rights and obligations under the Lease Agreement to the new owner, whereby the Central Bank of Hungary replaced Eiffel Palace Kft. in the position of the landlord in respect of the Lease Agreement.


According to section 20.1 of the Lease Agreement, the transfer of ownership and the assignment of the rights and obligations do not affect the rights and obligations of the parties under the Lease Agreement or the validity thereof.


We would like to thank you for your cooperation in the course of the lease, and we wish you every success in your future endeavors.

With kind regards,

Eiffel Palace Kft.
Represented by: Attila Kovács, Managing Director


Eiffel Palace Kft.
Eladó


Dr. Szilágyi Viktória
Ügyvéd


Magyar Nemzeti Bank
Vevő

6. Melléklet
Tulajdonjog bejegyzési engedély

TULAJDONJOG BEJEGYZÉSHEZ SZÜKSÉGES ENGEDÉLY


Alulírott, **Eiffel Palace Korlátolt Felelősségű Társaság** (1054 Budapest, Szemere utca 17. fszt. 1.; statisztikai számjel: 23318700-4110-113-01; adószám: 23318700-2-41; képviseli Kovács Attila ügyvezető), mint Eladó ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásomat adom, hogy a **Magyar Nemzeti Bank** (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 8-9.; képviseli Dr. Matolcsy György Elnök), mint Vevő javára, Budapesti 2. Számú Földhivatalnál Budapest V. kerület 24981 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1055 Budapest, V. ker. Bajcsy-Zsilinszky út 78. szám alatt fekvő, 2677 m² alapterületű, "kivett irodaház, udvar" megjelölésű belterületi ingatlan (a továbbiakban: "Ingatlan") tulajdonomban lévő 1/1 tulajdoni illetőségére, minden további megkérdeztetésem nélkül, tulajdonjogom egyidejű törlése mellett, a Vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyeztessék.

Kelt: Budapesten, 2014. július ... napján

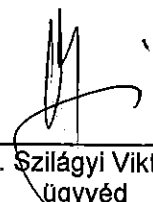
Eiffel Palace Kft
Eladó
Képviseli: Kovács Attila, ügyvezető

Készítettem és ellenjegyzem:

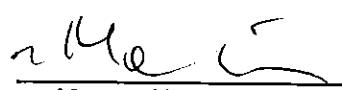
Dr. Szilágyi Viktória
ügyvéd
Irodájának címe: 1126 Budapest, Ugocsa u. 4/B.
Ellenjegyzés helye és ideje: Budapest, 2014. ...



Eiffel Palace Kft.
Eladó



Dr. Szilágyi Viktória
ügyvéd



Magyar Nemzeti Bank
Vevő