

**Abony Város Önkormányzat
Képviselő-testülete
2740. Abony, Kossuth tér 1.**

2/43/2007.

Tárgy: jkv-i kivonat

Készült: Abony Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2007. október 25-i üléséről.

Napirend: Spring Projekt Kft. adásvételi szerződésének módosítása

360/2007. (X. 25.) sz. Képviselő-testületi határozat

Abony város Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvényben biztosított jogkörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület a határozat mellékletét képező szerződést jóváhagyja. A Z-244/2007.(VII.19.) számú határozat által jóváhagyott szerződés helyébe e határozat mellékletét képező szerződés lép.
2. A Z-350/2007.(X.02.) számú határozatát hatályon kívül helyezi.

Határidő: 2007. november 05.

A szerződés aláírásának határideje: 2007. december 31.

Felelős: Romhányiné Dr. Balogh Edit polgármester

A végrehajtásban közreműködik: Jegyzői Titkárság

A határozatról értesül: Jegyzői Titkárság
Spring Projekt Kft.
ifj. Dr. Tóta Áron ügyvéd

K.m.f.

Romhányiné dr. Balogh Edit s.k.
polgármester

Dr. Németh Mónika s.k.
jegyző

Kivonat hitelélül:
Abony, 2007. október 25.

Farkasné Fazekas Mária
jkv.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrésről **ABONY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** (képviseli: Romhányiné Dr. Balogh Edit polgármester, Törzsszám: 390-703) 2740 Abony, Kossuth tér 1. szám, mint **eladó**, másrésről, **SPRING PROJECT Ingatlanhasznosító Kft** (Cg.: 01-09-722073, adószám: 13170608-2-43, képviseli: ifj. Bábel Tibor) székhely: 1119 Budapest, Tétényi u. 84-86. szám, mint **vevő** között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

1. Eladó eladja a per-, teher- és igénymentességért való teljes szavatosság vállalása mellett - a szavatosság nem terjed ki az abonyi 859/1/A hrsz-ú önálló inatlant megillető földhasználati jogra - az **abonyi 859/1 hrsz.** alatt felvett, 5356 m2 alapterületű, kivett vásártér megjelölésű, természetben 2740 Abony, Piac tér alatt található, kizárólagos tulajdonát képező ingatlanát vevőnek a kölcsönösen kialakított és együttesen megállapított **26.780.000,- Ft. + Áfa, azaz Huszonhatmillió-hétszáznyolcvanezer forint + Áfa** (bruttó 32.136.000.- Ft) vételárért.
2. Vevő az 1. pontban megjelölt ingatlant, az ott feltüntetett vételárért, általa megismert és megtekintett állapotban ezennel megvásárolja, és kéri 1/1 arányú tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését. Vevő kijelenti, hogy az eladótól további tájékoztatást nem igényel az ingatlan állapota tekintetében.
3. Eladó szavatosságot vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher-, szolgalm-, és igénymentes, kivéve az **abonyi 859/1/A hrsz-ú** önálló inatlant megillető **földhasználati jogot**, melyről a vevő tudomással bír és vállalja e tekintetben az ingatlan tehermentesítését, ezzel kapcsolatban vevőnek további igénye eladó felé nincs. Továbbá az ingatlant sem köztartozás, sem közös költség, sem egyéb tartozás nem terheli, és harmadik személynek sincsen olyan joga – kivéve a 859/1/A hrsz-ú önálló inatlant megillető földhasználati jogot -, amely a vevő tulajdonszerzését vagy háborítatlan birtoklását korlátozná vagy akadályozná.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher-, szolgalm-, és igénymentessége érdekében **a szerződés aláírásától számított 90 (kilencven) napon** belül a szükséges megállapodásokat az ingatlant használó, bérlő illetve arra bármilyen jogcímen igényt formáló személyekkel megkötí, ill. a bérleti szerződéseket a birtokbaadás ütemével egyezően megszünteti.

Szerződő felek akként állapodnak meg, hogy a jelen **adásvételi szerződés azon a napon lép hatályba**, amikor az eladó az ingatlant használó valamennyi személlyel megállapodott az ingatlan kiürítéséről és így az ingatlan per-, teher-, szolgalm-, és igénymentességét biztosítani tudja, kivéve az abonyi 859/1/A hrsz alatt felvett ingatlant illető földhasználati jogot. A szerződés hatálybalépésének további feltétele, hogy a vevő – a jelen **szerződés aláírásától számított 90 napon belül** - megkösse az abonyi 859/1/A hrsz alatt felvett ingatlanra vonatkozó megállapodást, adásvételi szerződést.

Amennyiben az eladó akár csak egy, az ingatlant használó vagy arra bármilyen jogot formáló személlyel, vagy a vevő az abonyi 859/1/A hrsz alatt felvett ingatlan tulajdonosával nem tudja a megjelölt időpontig a megállapodást, szerződést megkötni vagy a jogviszonyt megszüntetni, úgy **a szerződés végleg nem lép hatályba**.

Eladó szavatol továbbá azért is, hogy legjobb tudomása szerint az ingatlanok rejtett hibája nincs. Vevő tudomással bír arról, hogy az ingatlanon a csapadék és belvíz elvezetés nem megoldott, azonban a vízelvezetés megoldása a vevő kötelezettsége.

4. Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az ingatlan közművekkel (víz, áram, gáz, csatorna) ellátott, továbbá az ingatlanon felépítmények találhatók, melyek elbontása városrendezési okból indokolt. Az ingatlanon található felépítmények bontását – a régi piac csarnok épületének kivételével – az eladó végzi el saját költségén, míg a régi piac csarnok bontási munkáit, a bontási hulladék elszállítását, elhelyezését a vevő saját költségén végzi el az új piac beruházás megvalósulási ütemével egyidejűleg.
5. Vevő az 1. pontban megjelölt vételárat eladó részére akként fizeti meg, hogy a vételárat átutalja az eladó **ERSTE Bank** pénzügyintézetnél vezetett **11993609-06147486-10000104** számú bankszámlájára a jelen adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 15 napon belül. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár nettó összegét, azaz 26.780.000.- Ft-ot a kifizetés napját követő 5 napon belül átutalással letétbe helyezi a Dr. TÓTA Ügyvédi Iroda (5000 Szolnok, Ady E. u. 14.) **UniCredit Bank Zrt**-nél vezetett **10918001-00000018-00970012** számú letéti számlájára. Eladó a vételár Áfa tartalmát jogszabályi kötelezettsége alapján befizeti az Adó és Pénzügyi ellenőrzési Hivatalnak, ezért csak a vételár nettó összege kerül letétbe helyezésre A letét részletes feltételeit a felek külön szerződésben rögzítik.

Szerződő felek a vételár kifizetésével kapcsolatban előadják, hogy vevő a pályázati ajánlatának megtételével egyidejűleg átutalt eladó részére **2.000.000.- Ft, azaz Kettőmillió forint** bánatpénzt, mely összeget felek a vételár kifizetésénél vételárrészként betudják, így a vevő a szerződés hatályba lépését követő 15 napon belül bruttó **30.136.000.- Ft, azaz Harmincmillió-egyszázharminchatezer forintot** köteles átutalni.

6. Szerződő felek előadják, hogy a vevő a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanon kívül az abonyi 859/1/A, 859/2, 860, 861/1, 861/2, 862/1, 862/2, 862/3, és a 867 hrsz. alatt felvett ingatlanok tulajdonjogát is szeretné megszerezni, hogy valamennyi ingatlan összevonásával, egyesítésével egy új piac csarnokot és östermelői árusító helyet építsen, valamint egy kereskedelmi és lakó övezeti beruházást valósítson meg.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanok egyesítését, ill. összevonását úgy valósítja meg, hogy a pályázatában szereplő új piac csarnok és östermelői árusító helyek megépítéséhez szükséges jogilag önálló – önálló helyrajzi számmal rendelkező cca. 4475 m² alapterületű – ingatlant alakít ki. Az új piac csarnok és östermelői árusító helyként szolgáló ingatlan területét és telekhatárát a jelen szerződés **1. számú mellékletét** képező térképvázlat tartalmazza.

7. Szerződő felek akként állapodnak meg, hogy vevő **2009. augusztus 31.** napjáig a jelen szerződés **2. sz. mellékletét** képező pályázata tartalmának megfelelően egy cca. 800 m² alapterületű új piac csarnokot és előtte egy cca. 2.200 m² alapterületű östermelői árusító helyek területét szolgáló térburkolt, vízelvezetési munkálatokkal kialakított területet épít meg. A vevő által megépítendő új piaccsarnok és östermelői árusító helyek területét szolgáló ingatlanon megvalósítandó beruházás műszaki tartalmát az adásvételi szerződés elválaszthatatlan részét képező **3. sz. melléklet** tartalmazza.

8. A szerződő felek akként állapodnak meg, hogy az ingatlanok egyesítését, illetve megosztását követően az új piaccsarnok és őstermelői árusító helyek területéről szolgáló ingatlanra **adásvételi előszerződést** kötnek, mely előszerződés aláírását követően jogosult a vevő mindkét ingatlan vonatkozásában az építési engedélyezési eljárást megindítani.

A szerződő felek megállapodnak és egyben kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vevő által megépítendő új piac csarnokra és a hozzá tartozó őstermelői árusító helyekre, mint önálló helyrajzi számmal rendelkező – Spring Project Kft által tehermentesített - ingatlanra beruházás befejezését, illetve annak Abony Város Önkormányzat részére történő átadását követő 15 napon belül, de legkésőbb 2009. december 31. napjáig adásvételi szerződést kötnek egymással. Az adásvételi szerződés alapján Abony Város Önkormányzata, mint vevő fogja megszerezni vétel jogcímén 1/1 arányban a kialakítandó új ingatlan tulajdonjogát.

Az új piaccsarnok és az őstermelői árusító helyek, mint kialakítandó új ingatlan vételárát a felek jelen okiratban előre meghatározzák **89.378.000,-Ft + Áfa**, azaz **Nyolcvankilencmillió-háromszázhetvennyolcezer forint + Áfa** összegben. Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen okiratban meghatározott vételárat semmilyen jövőbeni körülmény (infláció, beruházás költségeinek nem várt emelkedése, stb.) nem változtathatja meg.

9. Vevő az ingatlan birtokába fokozatosan, a vevő pályázatában részletezett kivitelezési ütemeknek megfelelő időpontokban lép. A piac fejlesztés keretében vevő által végzendő beruházás első ütemének megvalósításához szükséges területet vevő akkor veheti birtokba, amikor a vevő bemutatja az abonyi 859/2, 860, 867 hrsz alatt felvett ingatlanokra történt tulajdonjog bejegyzését igazoló tulajdoni lapokat. Az egyes ingatlan részek átadásának napjától vevő húzza annak hasznait, viseli az ingatlannal kapcsolatos terheket, így a kárveszélyt is, azzal a kivétellel, hogy a beruházás teljes időtartama alatt, ill. az új piac ingatlanának visszavásárlásáig az eladót, mint a piac üzemeltetőjét illeti a bérleti díj és helypénz bevételek.

Vevő az ingatlan birtokába az első ütemben oly módon lép, hogy a Szelei utcától kezdődően az Önkormányzat által visszavásárolandó ingatlan Cserép úti telekhatáráig, illetve ezen ingatlan telekhatára mentén az új piaccsarnok tervezett épületének hosszában további 5 méteres sávot veheti birtokba.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az új piac csarnok épületének Cserép úti oldala mentén, az épület hosszában, öt méter szélességű sávban gépkocsi parkoló helyet épít meg saját költségén.

10. **Eladó külön nyilatkozat aláírásával akkor járul hozzá** ahhoz, hogy vevő javára a **tulajdonjog** 1/1 arányban **vétel** jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzésre kerüljön**, amennyiben a vevő a jelen adásvételi szerződés 1., pontjában foglalt vételárat hiánytalanul megfizette és bemutatta az abonyi 859/2, 860, 867 hrsz alatt felvett ingatlanokra bejegyzett tulajdonjogát igazoló tulajdoni lapokat.

Szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlanra jelen szerződés aláírásától számított három éves időtartamra – **2010. október (aláírás napja szerinti nap) napjáig** –

visszavásárlási jogot kötnek ki eladó, Abony Város Önkormányzata javára. Vevő jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a visszavásárlási jog az eladó javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Vevő tudomással bír arról, hogy a visszavásárlási jog törlésére az eladó külön nyilatkozata alapján kerülhet sor.

Eladó, Abony Város Önkormányzata az öt megillető visszavásárlási jogot abban az esetben jogosult érvényesíteni, amennyiben az új piac csarnok és őstermelői elárúsító helyek területére vonatkozó előszerződés megkötésére nem kerül sor, illetve a vevő az új piac csarnok és őstermelő árusító helyekre vonatkozó beruházást a szerződés 3. sz. melléklete szerinti tartalommal nem valósítja meg 2009. augusztus 31. napjáig.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vevő által megvásárolandó ingatlanok összevonása, illetve megosztása során a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanra bejegyzésre kerülő visszavásárlási jognak a telekalakítás következtében létrejövő új piac csarnok és őstermelői árusító helyként szolgáló ingatlanra történő átjegyzéséhez a szükséges nyilatkozatokat megteszi.

11. Szerződő felek akként állapodnak meg, hogy az új piac csarnokként és őstermelői elárúsító helyként szolgáló kialakítandó ingatlan, valamint a vevő által megépítendő kereskedelmi és lakó ingatlan vonatkozásában a szükséges számú parkoló hely biztosítása végett, mindkét újonnan kialakítandó ingatlan tulajdonosa arra vállal kötelezettséget, hogy – a használatba vételi engedély iránti kérelem benyújtását megelőzően – szerződést fognak kötni egymással, a mindkét ingatlanon található valamennyi parkoló hely közcélra átadott magán területté minősítése érdekében.

12. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanok megosztását követően az új piac csarnok és őstermelői elárúsító hely területét jelentő ingatlant legfeljebb **89.378.000,-Ft + Áfa**, azaz **Nyolcvankilencmillió-háromszázhetven-nyolcezer** forint + Áfa összeg erejéig terhelheti meg a beruházáshoz szükséges pénzügyi hitellel.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az új piac ingatlanra esetlegesen bejegyzendő pénzügyi hitel tőke és kamatának teljes összege az ingatlan visszavásárlásának időpontjában nem haladja meg a 89.378.000,-Ft + Áfa összeget.

13. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az általa végzendő munkálatok idején a régi piac működéséhez szükséges folyamatos, zavartalan elérhetőséget, megközelíthetőséget a Cserép vagy a Thököly utca felől biztosítja.

14. Eladó előadja, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésére a Z-244/2007. (VII.19.) számú és a Z-250/2007. (X.2.) valamint a 360/2007. (X.25.) számú képviselőtestületi határozatok alapján került sor, mely képviselő-testületi határozat feljogosítja Romhányiné Dr. Balogh Edit polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

15. Szerződő felek kijelentik, hogy eladó önkormányzati testület, míg vevő cégjegyzékbe bejegyzett gazdasági társaság és szerződéskötési képességük korlátozva nincs.

16. Jelen szerződéssel összefüggésben mindegyik fél viseli a saját költségeit. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 23/A. § alapján vevő kéri az APEH Közép-magyarországi Regionális Igazgatóság Illeték Főosztályát, hogy az ingatlan forgalmi értékének 2 %-ában

határozza meg a visszterhes vagyonátruházási illetéket, mivel a vevő főtevékenysége a TEÁOR 7012'03 szerinti Ingatlanforgalmazás.

Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlant tovább eladás céljából vásárolja meg, és az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 23/A. §-nak rendelkezései szerint a 2 %-os mértékű ingatlanszerzési illeték megállapításához szükséges feltételeknek megfelel.

17. Szerződő felek ezennel megbízzák **ifj. dr. Tóta Áron ügyvédet** (DR. TÓTA Ügyvédi Iroda 5000 Szolnok, Ady E. u. 14.), hogy jelen szerződéssel kapcsolatos eljárásokban őket képviselje.

Mely okiratot felek elolvasás és tartalmának megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írták alá.

Kelt: Abony, 2007. október 25. napján.

..... SPRING PROJECT Ingatlanhasznosító Kft Képv.: Ifj. Bábel Tibor ügyvezető vevő Abony Város Önkormányzata Képv.: Romhányiné Dr. Balogh Edit Polgármester eladó
---	---

Ellenjegyzem:
Abony, 2007. október 25.

.....
ügyvéd