

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Rétság Város Önkormányzata** (2651 Rétság, Rákóczi út 20.) képviselőjében Mezőfi Zoltán polgármester, mint **eladó**,

másrészről **Cegléd Invest Kereskedelmi Kft.** (cgj.: 01-09-716769; statisztikai számjele: 13060224-4711-113-01; adószáma: 13060224-2-41., székhelye: 1026 Budapest, Balogh Ádám u. 24.; képviselője: Dudás Istvánné ügyvezető), mint **vevő** között az alulírott napon az alábbi feltételekkel:

A SZERZŐDÉS TÁRGYA:

1. Eladó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonában állnak a *Rétság* helység 282/7 hrsz-ú (volt buszforduló), és 285 hrsz-ú (műhely) ingatlanok, melyek összesen 3415 m² alapterületűek.
2. Eladó kijelenti továbbá, hogy a 282/7 hrsz., valamint 285 hrsz. alatti ingatlan értékesítéséhez és a jelen szerződés megkötéséhez Rétság Város Önkormányzat Képviselő Testülete 95/2008. (VI.9.) sz. határozatával hozzájárulását megadta.

A VÉTELÁR ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE:

3. Eladó eladja a Vevő, pedig megvásárolja a fent említett ingatlanokat, a kölcsönösen kialakított 20.000.000,- Ft vételárért, melyet a vevő a jelen szerződés aláírását követő 5 (öt) banki napon belül, egy összegben, átutalással fizet meg az eladó részére, az eladó *** banknál vezetett *** számú számlájára.

SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK:

4. Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok per, teher és igénymentesek, amelyért feltétlen szavatosságot vállal.
5. Az Eladó kijelenti, és ezért is szavatosságot vállal, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokat minden igénytől mentesen ruházza át. Kijelenti, hogy nincs tudomása olyan igényről, mely a vevő tulajdonszerzését korlátozhatja, vagy akadályozhatja, ilyen igényre nézve másnak jogot nem biztosítottak és nem jött létre ilyen, s ezért az eladó szavatosságot is vállal.

6. Eladó szavatolja, hogy az ingatlanoknak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, jogosultja nincsen, továbbá az ingatlanokra más személyt elővásárlási jog nem illet meg, az nem képezi végrehajtás tárgyát és nem áll zárlat alatt.
7. Eladó kijelenti, és ezért szavatosságot is vállal, hogy az ingatlanok jelenlegi területe a földhivatal által nyilvántartott területmértékkel, illetve a térképmásolat szerinti területmértékkel teljesen azonosak.
8. Az eladó szavatolja, hogy az ingatlanok felépítmény nélküli, un. telkesingatlanok, ezért kötelezi magát arra, hogy az ingatlanokon található esetleges felépítmények elbontásához szükséges engedélyeket beszerzi, és a felépítményeket saját költségén – legkésőbb a vételár teljes megfizetését követő 150 napon belül - elbontja, azaz a jelen szerződéssel az ingatlanokat kifejezetten telkesingatlanként értékesíti a vevő számára.

TULAJDONSZERZÉS, VISSZAVÁSÁRLÁS:

9. Eladó a vételár beérkezését követő 5 (öt) napon belül – külön okirattal - feltétlen hozzájárulását adja ahhoz, hogy a rétsági ingatlan nyilvántartásban feltüntetett Rétság 282/7 hrsz. és 285 hrsz. alatti ingatlanokra vonatkozó tulajdonjog vétel jogcímén, 1/1 és 1/1 tulajdoni arányban, a vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
10. A vevő hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlannyilvántartásba a tárgy - 282/7 hrsz. és 285 hrsz. alatti – ingatlanokra, a tulajdonszerzésével egyidejűleg, és az azt követő másfél évre (18 hónapra) beépítési kötelezettség, ill. annak nem teljesítése esetére visszavásárlási jog kerüljön bejegyzésre az eladó javára.

SZERZŐDÉSSZEGÉS:

11. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Vevő a vételár megfizetésével 30 (Harminc) napot meghaladó késedelembe esne, úgy Eladó indokolás nélküli elállási joga nyílik meg.
12. A késedelem időszakára Vevő a késedelem minden napjára napi 10.000,- Ft, azaz tízezer forint késedelmi kötbért köteles megfizetni. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Eladó elállási jogát Vevőhöz intézett tértivevényes postai küldeményvel jogosult gyakorolni.

13. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Eladó a Vevő szerződésszerű teljesítése ellenére a birtokbaadási kötelezettségével késedelembe esne, úgy Eladó napi 10.000,- Ft, azaz tízezer forint késedelmi kötbért tartozik Vevőnek megfizetni. 30 (Harminc) napot meghaladó késedelem esetén Vevőt indokolás nélküli elállási jog illeti.

Ebben az esetben Vevő nem köteles teljesítésével elől járni, és fizetési kötelezettségét letétbe helyezéssel is teljesítheti.

14. Amennyiben eladó jelen szerződést egyéb részben megszegi, és a szerződésszegő állapotot Vevő megfelelő póthatáridőt engedő írásbeli felszólítása ellenére sem szünteti meg, Vevő jogosult a jelen szerződéstől elállni, és megfizetett vételárat követelni.

BIRTOKBAADÁS ÉS KÖLTSÉGEK:

15. Az eladó az ingatlanokat a vételár jóváírásával egyidejűleg köteles kulcsátadással a Vevő birtokába adni. A birtokba lépéstől a Vevő viseli az ingatlanok terheit, és szedi azok hasznait, a birtokbavétellel a vevőre száll át a kárveszély.
16. Az eladó kötelezettséget vállal, hogy az ingatlanokat a birtokbaadás napjára teljesen kiüríti, és a nyilvántartási címeket a megfelelő hatósági nyilvántartásban törölteti, illetve az ehhez szükséges esetleges hatósági/bírósági eljárásokat megkezdi.
17. Az eladót terheli az ingatlanok használatával kapcsolatosan a birtokbaadásig felmerülő díjak fizetési kötelezettsége, melynek megfizetésére az eladó jelen okiratban is kötelezettséget vállal. Az eladó egyidejűleg kijelenti, hogy a díjak megfizetésében elmaradása nincsen.
18. A birtokbaadás megtörténtét Szerződő Felek külön bejárési jegyzőkönyvben rögzítik.
19. A felek rögzítik, hogy az eladó az ingatlanok tekintetében – külön okiraton – környezetvédelmi nyilatkozatot tett. (1. Sz. melléklet)

A FELEK JOGNYILATKOZATAI:

20. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy megfizeti a tulajdonszerzéssel felmerülő költségeket, valamint az Illetékhivatal által megállapított forgalmi érték után a

vagyonszerzési illetéket, valamint a szerződéskötéssel felmerülő ügyvédi költséget is.

21. A Vevő kijelenti, hogy az ingatlanokra áruház jellegű felépítményt kíván építeni, üzemeltetni, és ekörben vállalja, hogy a tulajdonszerzési nyilatkozat kiadását követő 150 (százötven) napon belül az építésügyi hatóság számára az ingatlanokra építendő felépítmény megépítésének engedélyezése (építési engedély, stb.) és az ehhez szükséges telek kialakítása iránti kérelmet (változási vázrajz, stb.) benyújtja.
22. A vevő vállalja, hogy a jogerős építési engedély kézhezvételét követő másfél éven belül az ingatlanokat beépíti a jogerős építési engedélyben foglaltak szerint.
23. A Vevő mentesül a fent részletezett kötelezettsége alól, amennyiben önhibáján kívül eső olyan körülmény (pld. felépítmény bontásának elmaradása, más személy, hatóság, szerv közrehatása, vagy egyéb vis maior, stb.) merül fel, mely az áruház megvalósítását ellehetetlenítené, vagy számottevően költségesebbé tenné.
24. A felek megállapodnak abban, hogy a vevő tulajdonszerzésével egyidejűleg 1,5 évre (másfél évre) beépítési kötelezettség, míg annak elmaradása esetére és az Önkormányzat, mint eladó javára visszavásárlási jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba a szerződéssel érintett ingatlanok, ill. a később kialakítandó ingatlan terhére.

4

EGYÉB KIKÖTÉSEK, ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK:

25. Vevő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzetten és jogszerűen működő gazdálkodó szervezet, illetve a felek kijelentik, hogy szerződéskötési jogukban akadályozva, korlátozva nincsenek.
26. A felek kijelentik, hogy a szerződésben írt feltételekkel, jogi fogalmakkal, és azok jogkövetkezményeivel tisztában vannak.
27. Szerződő felek e szerződésből eredő esetleges jogvitáikra először mediációs eljárásban kötelesek megoldást keresni, majd ennek eredménytelensége esetén a jogvita eldöntésére a Pest Megyei Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
28. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az egymás címére a jelen jogügylettel kapcsolatos tertivevényes postai

küldeményként szabályszerűen postára adott küldeményt a másik féllel kézbesítettnek kell tekinteni akkor is, ha a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy arról a másik fél nem szerzett tudomást, mégpedig a küldeménynek az első postai kézbesítése megkísérlése napjától, ha ez nem állapítható meg, akkor a postai kézbesítés második megkísérlésének napjától számított ötödik munkanapon, ha ez sem állapítható meg, vagy a kézbesítés másodszori megkísérlésére nem is került sor, akkor azon a napon, amelyen a kézbesítetlen küldeményt a posta a feladónak visszaküldte.

29. A felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a Hoppál Ügyvédi Irodát, (1114 Budapest, Bocskai út 1.) hogy őket, a jelen szerződéssel kapcsolatos földhivatali eljárásban teljes jogkörrel képviselje.
30. Az e szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételi szerződésre vonatkozó 365–369. §-ait, továbbá a Ptk. általános szerződési szabályokat kell alkalmazni.

Szerződő felek képviselői a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az eljáró ügyvéd előtt, oldalanként, 10 (tíz) egyező példányban helybenhagyólag, saját kezüleg írták alá.

Rétság, 2008. *** *.

Rétság Város Önkormányzata
Mezőfi Zoltán polgármester
Eladó

Cegléd Invest Kft.
Dudás Istvánné ügyvezető
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Dr. Hoppál Gábor ügyvéd
Kelt: Rétságon, 2008. év *** hónap * . napján

Rétság Város Önkormányzat

Feladó: "Hoppál Gábor dr." <ghoppal@t-online.hu>
Címzett: <hivatal@retsag.hu>
Másolatot kap: "Rasman Miklós" <rasmanm@invitel.hu>; "Dudás Eszter" <deszt@t-online.hu>
Elküldve: 2008. július 24. 14:36
Melléklet: ghoppal@t-online.hu.vcf; 01554 Környezetvédelmi nyilatkozat.doc; 01554 adásvétel Cegléd Inv-Rétsági Önk.doc
Tárgy: tervezet

Tisztelt Önkormányzat, Tisztelt Polgármester Úr !

Csatoltan megküldöm a Cegléd Invest Kft. és Önkormányzatuk között megkötendő szerződés tervezetét észrevételeiket várva.

Csatolok továbbá egy ún. környezetvédelmi nyilatkozatot.

Tisztelettel:

Hoppál Gábor dr.
Hoppal Law Office
H-1114 Budapest, Bocskai str. 1.
Tel: 00-36-1-487-0777
Fax: 00-36-1-487-0775

_____ ESET NOD32 Antivirus - Vírusdefiníciós adatbázis: 3294 (20080724) _____

Az üzenetet az ESET NOD32 Antivirus ellenőrizte.

<http://www.eset.hu>

_____ NOD32 3293 (20080723) Információ _____

Az üzenetet a NOD32 antivirus system megvizsgálta.

<http://www.nod32.hu>

1. Sz. melléklet

**KÖRNYEZETVÉDELMI
FELELŐSSÉGNYILATKOZAT**

Alulírott **Rétság Város Önkormányzata** (2651 Rétság, Rákóczi út 20.) képviselőjében Mezőfi Zoltán polgármester, mint **eladó**, a továbbiakban **Eladó** – az alábbi nyilatkozatot teszem:

Kijelentem, hogy az Önkormányzat, mint eladó kizárólagos tulajdonában áll a *Rétság* helység 282/7 hrsz-ú (volt buszforduló), és 285 hrsz-ú (műhely) ingatlanok, melyek összesen 34.15 mn alapterületűek (a továbbiakban: **Ingatlanok**).

Kijelentem, hogy tudomásom szerint az Ingatlanokon semmilyen, a környezetet bármely módon károsan befolyásoló vagy szennyező tevékenység nem folyt; nincs semmiféle, az ingatlanokat terhelő talaj- vagy talajvízszennyezés elhárításával kapcsolatos kötelezettség, továbbá nincs az Ingatlanokon fellelhető veszélyes vagy nem veszélyes hulladék vagy ezzel kapcsolatos kötelezettség.

Ennek megfelelően az eladó Önkormányzat vállalja az Ingatlanokat terhelő, valamennyi talaj- és talajvízszennyezés elhárításával kapcsolatos kötelezettséget, továbbá az Ingatlanokon fellelhető valamennyi veszélyes és nem veszélyes hulladék ártalmatlanításával kapcsolatos kötelezettséget.

Az ezek elmaradásából eredő kárért a polgári jog általános szabályai szerint felel Önkormányzatunk.

A jelen nyilatkozatban foglaltakat elolvastam, azt megértettem és jóváhagyólag aláírtam.

Rétság, 2008.*****

Rétság Város Önkormányzata
Mezőfi Zoltán polgármester
Eladó