

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

3-21/2011/JT.

Tárgy: jkv-i kivonat

Készült: Abony Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2011. november 24-i üléséről.

Napirend: Abony Város Önkormányzata és a CO-OP Star Kereskedelmi Zrt. között kötendő ingatlan adás-vételi szerződés megkötése

376/2011. (XI. 24.) sz. Képviselő-testületi határozat

Abony Város Önkormányzata és a CO-OP Star Kereskedelmi Zrt. között kötendő adás-vételi szerződés megkötéséről

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

1. Abony Város Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztés mellékletét képező adás-vételi szerződést jóváhagyja és felhatalmazza Romhányiné dr. Balogh Edit polgármestert a szerződés aláírására.
2. A 69.320.000 Ft vételár fedezetét a Két Torony Kötvény kamatnyeresége terhére biztosítja.

Határidő: 2011. december 31.

Felelős: Romhányiné dr. Balogh Edit polgármester

A végrehajtásban közreműködik:

Gazdasági Osztály

Jegyzői titkárság

Határozatról értesül:

Romhányiné Dr. Balogh Edit polgármester

dr. Vörös Mária aljegyző

Jegyzői Titkárság

Gazdasági Osztály

K.m.f.

Romhányiné dr. Balogh Edit s. k.
polgármester

dr. Vörös Mária s. k.
aljegyző

Kivonat hitelül:

Abony, 2011. november 25.

Polónyi Éva
jkv.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

(tervezet)

Mely létrejött egyrésről

CO-OP Star Kereskedelmi Zártkörűen Működő Részvénytársaság (rövidített elnevezés: CO-OP Star Zrt., székhely: 5100 Jászberény, Ady Endre u. 22., Cg.: 16-10-001694, adószáma: 11823513-2-16, statisztikai számjel: 11823513-4711-114-16, képviseli: Dr. Rédei István elnök-vezérigazgató), mint **Eladó**, (a továbbiakban: Eladó)

másrészről

ABONY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA (székhely: 2740 Abony, Kossuth tér 1., törzsszám: 390703-0-00, adószám: 15390709-2-13, statisztikai számjel: 15390709-751132-1-13, képviseli: Romhányiné dr. Balogh Edit Polgármester), mint **Vevő** (a továbbiakban: Vevő) együttesen (a továbbiakban Szerződő Felek vagy Felek) között az alábbi helyen, az alábbi időben és az alábbi feltételek mellett:

1. A szerződés tárgya

- 1.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés tárgya az Eladó **Abony, belterület 859/4 hrsz.** alatt található 7755 m² alapterületű, kivett vásártér megnevezésű ingatlan 3617/7755 arányú tulajdoni illetősége (a továbbiakban Ingatlan) Vevő javára történő átruházásának szabályozása.
- 1.2. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen okirat tárgyát képező Ingatlan adásvételére vonatkozóan közöttük adásvételi előszerződés jött létre 2010. december 06. napján, mely megállapodásukban foglalt rendelkezéseknek és a hatályos ingatlan-nyilvántartási bejegyzéseknek, valamint jogszabályi előírásoknak megfelelően jelen végleges adásvételi szerződéssel az Ingatlan tulajdonjogának Vevőre történő átruházásában állapodnak meg.
- 1.3. Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel, a tulajdoni lap I. és III. részében az alábbi bejegyzések találhatók:
 - a) az I/2. sorszám alatt szereplő 30.658/2011/2010.11.17 számú határozat szerint az Ingatlant terheli az Abony belterület 859/4/A hrsz-t illető földhasználat jog,
 - b) a III/2. sorszám alatt szereplő 30.658/2011/2010.11.17 számú határozat szerint az Ingatlan kialakult a 856, 858, 859/1, 859/2, 860, 867 és 859/1/A helyrajzi számú ingatlanokat érintő telekhatár rendezés során a 16/2010. munkaszámú változási vázrajz szerint, továbbá
 - c) a III/3. sorszám alatt szereplő 30.658/2011/2010. 11.17 számú határozattal az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. (4024 Debrecen, Kossuth Lajos utca 41.) jogosult javára 352 m² területre bejegyzett vezetékJog (VMB-64/2010.).

- 1.4. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Abony, belterület 859/4 hrsz. alatt felvett ingatlan Vevő 4138/7755 arányú tulajdonában áll, azaz az ingatlannak társtulajdonosa.
- 1.5. Az Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az Ingatlant bérbeadás útján hasznosítja. Eladó a jelenleg érvényben lévő hatályos bérleti szerződések másolatait Vevő részére az okirat aláírásával egyidejűleg átadja. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy bérleti szerződéseket a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg szerződésszerűen 60, illetve 90 napos felmondási idővel felmondja. Felek megállapodnak abban, hogy a felmondási időre esedékes bérleti díjak összege Eladót illetik meg.

2. Az Adásvétel

2. Eladó a jelen szerződésben meghatározott feltételekkel megtekintett állapotban, örökre és visszavonhatatlanul **vétel jogcímén** eladja, a Vevő pedig vétel jogcímén, 3617/7755 arányban - az okirat 1.3. pontjában rögzített terhek kivételével - per-, teher- és igénymentesen megvásárolja az Ingatlant.

3. A vételár

- 3.1. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan kölcsönösen kialakult vételára **nettó 69.320.000,- Ft, azaz Hatvankilencmillió-háromszázhuszezer forint**. Az Eladó kijelenti, hogy a 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) bekezdésének a) pontja alapján ingatlan értékesítésre az adókötelessé tételt választotta. A Felek kijelentik, hogy ezen törvény 142. § (3) bekezdésében foglalt feltételeknek megfelelnek, azaz belföldi nyilvántartásba vett adóalanyok, és egyiküknek sincs olyan jogállása, melynek alapján tőle áfa fizetése nem követelhető. A jelen pontban foglaltakra tekintettel a Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésre a fordított adózás szabályait kell alkalmazni, így az Eladónak a Vételár tekintetében kiállítandó számlájában nem szerepel áthárított adó, az ÁFA megfizetésére a Vevő köteles.

A jelen pontban foglaltaknak megfelelően a jelen adásvételi szerződésben meghatározott vételár nettó összeg, amely az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

- 3.2. Szerződő felek a vételár megfizetését illetően az alábbiakban állapodnak meg: Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy Vevő részére írásban bejelenti az Ingatlan bérlok által történt elhagyását, kiürítését. Szerződő Felek az Ingatlan üres állapotban történő átadás-átvételéről – az Eladó bejelentését követő 5 napon belül - birtokbaadási jegyzőkönyvet kötelesek felvenni. A birtokbaadási jegyzőkönyv aláírásával egyidejűleg Vevő köteles a 3.1. pontjában meghatározott nettó vételár teljes összegét az Eladó **K&H Bank** pénzügyintézetnél vezetett **10201006-50179437** bakszámlájára átutalni.

- 3.3. A Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő által teljesített fizetés akkor minősül teljesítettnek, ha az adott összeg az Eladó 3.2. pontban meghatározott bankszámláján jóváírásra került.

4. A tulajdonjog átruházás

- 4.1. A Felek megállapodnak, hogy az **Ingatlan tulajdonjoga** a teljes vételár összegének az Eladó 3.2. pontban meghatározott bankszámláján történő jóváírásával egyidejűleg száll át a Vevőre. Az Eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul átruházza az abonyi 859/4 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 3617/7755 arányú tulajdoni illetőséget Vevő javára vétel jogcímén, és külön okiratban járul hozzá ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga 3617/7755 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön akkor, amikor a teljes vételár megfizetésre került.
- 4.2. Eladó jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy Vevő haladéktalanul benyújtsa jelen szerződést az illetékes földhivatalhoz az Inytv. 47/A § (1) bekezdésének (b) pontja szerinti tulajdonjog bejegyzési eljárás függőben tartását kérve. A Szerződő Felek az Inytv. 47/A § (1) bekezdésének (b) pontja alapján kérik az illetékes földhivatalt, hogy jelen szerződés alapján az Ingatlan vonatkozásában meginduló tulajdonjog bejegyzési eljárást tartsa függőben az Eladó külön okiratba foglalt tulajdonjog bejegyzési engedélyének kiadásáig, de legfeljebb a jelen szerződés illetékes földhivatalhoz történő benyújtásától számított 6 (hat) hónapig.
- 4.3. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződést a Felek általi kölcsönös aláírás és ellenjegyzést követő 5 munkanapon belül benyújtja az illetékes földhivatalhoz a tulajdonjog bejegyzés érdekében az eljárás függőben tartására irányuló kérelem mellett.
- 4.4. Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg köteles a DR. TÓTA Ügyvédi Irodánál (továbbiakban: Letéteményes) letétbe helyezni az Ingatlan 3617/7755 arányú tulajdonjogának a Vevő javára történő átruházásához hozzájáruló, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában kiállított nyilatkozata 6 eredeti példányát, amelyben feltétlen, kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő Ingatlanra vonatkozó 3617/7755 arányú tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén (továbbiakban a **Bejegyzési Engedély**).
- 4.5. A Letéteményes kizárólag azt követő legkésőbb 3 (három) munkanapon belül jogosult és köteles felszabadítani a Bejegyzési Engedély valamennyi letétbe helyezett példányát Vevő javára, ha **(I)** valamennyi Fél együttesen közösen kéri a Letéteményest; vagy **(II)** ha az Eladó fenti 3.2. pontban meghatározott bankszámláján a teljes vételár jóváírásra került, és erről az Eladó ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatban, vagy a bankja által kiállított erre vonatkozó igazolás megküldésével írásban értesítette a Letéteményest.

Amennyiben az Eladó a teljes vételár átutalásának a megtörténtét követő 5 (öt) naptári napon belül nem értesíti a Letéteményest a teljes vételár bankszámláján történő jóváírásáról, akkor Vevő a bankja által kiadott eredeti, a teljes vételár elutalásának megtörténtére vonatkozó igazolásával (melyben szerepel teljes vételár összege, és az Eladó fenti 3.2. pontban feltüntetett bankszámlaszáma, valamint az utalás teljesítésének a ténye) az 5. (ötödik) naptári nap leteltét követően kérheti Letéteményestől a Bejegyzési Engedély felszabadítását, amely alapján a Letéteményes köteles azokat a Vevő javára felszabadítani.

- 4.6. Amennyiben a jelen szerződés bármilyen okból megszűnik (ide nem értve azonban a teljesítéssel történő megszűnés esetét), úgy Letéteményes részére adott, a jelen szerződés megszűnéséről szóló és a Felek által kiállított közös írásbeli tájékoztatással a Bejegyzési Engedélyre vonatkozó letét is megszűnik és Letéteményes a letétbe helyezett Bejegyzési Engedély összes eredeti példányát az Eladó részére köteles kiadni.

5. A Birtokbaadás

- 5.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Eladó az Ingatlant **legkésőbb** jelen okirat aláírásától számított **120 napon belül** köteles Vevő birtokába adni.
- 5.2. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár átutalásával egyidejűleg kerül az Ingatlan Vevő részére birtokbaadásra, melyről felek külön jegyzőkönyvet vesznek fel. Felek a birtokbaadási jegyzőkönyvben rögzítik az Ingatlanon található Eladó nevén nyilvántartott közüzemi mérőóra állásokat. A birtokbaadási jegyzőkönyvben rögzített közüzemi mérőóra állások szerint az addig történt fogyasztást az Eladó köteles szolgáltatók felé közvetlenül megfizetni.
- 5.3. A Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan birtokbaadásáig az Eladó jogosult az Ingatlan hasznait szedni, és Eladó viseli az Ingatlannal kapcsolatos terheket, valamint a kárveszélyt, azt követően azonban a Vevő lesz ezekre jogosult és kötelezett.

6. Egyéb nyilatkozatok, kötelezettségvállalások

- 6.1. Eladó feltétlen szavatosságot vállal a vétel tárgyát képező Ingatlan – 1.3. pontban rögzített terheken, bejegyzéseken kívül - per-, teher-, szolgalm-, környezeti ártalom- és igénymentességéért, és ennek keretében azért is, hogy az Ingatlant sem köz-, sem egyéb tartozás nem terheli, és harmadik személynek sincsen olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését vagy háborítatlan birtoklását korlátozná, vagy akadályozná. Szavatol továbbá azért is, hogy legjobb tudomása szerint az Ingatlannak rejtett hibája nincsen.
- 6.2. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanra vonatkozóan a jelen okirat 1.3. pontjában meghatározott terhekről, bejegyzésekről tudomással rendelkezik, ezen körülmények, terhek ismeretében, a terhekkal együtt kívánja megvásárolni az Ingatlant.

- 6.3. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Eladó az Ingatlant az 5.1. pontban meghatározott határidőben nem adja Vevő birtokába, úgy Eladó a késedelem idejére a teljes vételár összege után a jegybanki alapkamat kétszeresével megegyező mértékű késedelmi kamatot köteles Vevő részére megfizetni. Amennyiben a késedelem meghaladja a 30 (harminc) napot, úgy Vevő jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni és követelheti – a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan igénybe vételével megvalósítani tervezett ingatlanfejlesztésre, beruházásra is figyelemmel - teljes kárának megtérítését.
- 6.4. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a vételár Eladó számláján történő jóváírására a birtokbaadást követő 8 napon belül nem kerül sor, a Vevő a Ptk. 301/A § (2) bekezdése szerint köteles az Eladó részére késedelmi kamatot fizetni, továbbá 30 (harminc) napot meghaladó késedelem esetén Eladó jogosult jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni.
- 6.5. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanon felépítendő üzletházban egy 200 m² alapterületű, utcafrontról megközelíthető, emeltszintű szerkezetkész üzlethelyiségre vagy ennek megfelelő ingatlanrész tulajdonjogára igényt tart. Az üzlethelyiség vételára, valamint kulcsrakész állapotban történő befejezésének költségei az Eladót terhelik.
- Szerződő Felek a 200 m² alapterületű üzlethelyiség tulajdonjoga átruházásának részletes feltételeiről külön szerződésben állapodnak meg.
- 6.6. A Vevő kijelenti, hogy amennyiben a felek között létrejön a 6.5. pontban írtakra vonatkozó megállapodás, az Ingatlanon felépítendő üzletházban és piaccsarnokban üzlethelyiséget vagy ingatlanrészt láncszerűen működő élelmiszerkereskedelmi vállalkozás részére nem értékesít, illetve nem ad bérbe vagy más jogcímen használatba.

7. Vegyes Rendelkezők

- 7.1. A jelen szerződés a Felek általi kölcsönös aláírásával egyidejűleg, minden további jogcselekmény nélkül lép hatályba.
- 7.2. A tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos földhivatali eljárás díjat, valamint a jelen szerződés ellenjegyzésével felmerülő költséget Vevő köteles viselni.
- 7.3. Vevő kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b.) pontja alapján teljes személyes illetékmentesség illeti meg.
- 7.4. Szerződő Felek Magyarországon bejegyzett, nyilvántartott jogi személyek, szerződési képességük korlátozva nincs, a Felek képviselőjében eljáró az okiratot aláíró személyek rendelkeznek az okirat aláírására, a jogügylet megkötésére vonatkozó felhatalmazással.
- 7.5. Jelen adásvételi szerződést Abony Város Önkormányzatának Képviselő-Testülete a 2011. november 24. napján meghozott 376/2011.(XI.24.) számú határozatával fogadta el és felhatalmazta Romhányiné dr. Balogh Edit Polgármestert az okirat aláírására.
- 7.6. A jelen szerződéssel összefüggésben a Felek egymás felé tett írásbeli nyilatkozataikat ajánlott-tértivevényes levél útján kötelesek a szerződés fejlécében rögzített címre elküldeni. Amennyiben valamelyik fél a küldeményt átvenni nem hajlandó, vagy ismeretlen helyre költözik, úgy a küldemény a feladástól számított 5. (ötödik) munkanapon kézbesítettnek minősül.

- 7.7. A Felek megállapodnak, hogy jelen szerződésben nem rendezett kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény rendelkezései irányadók.
- 7.8. A jelen szerződés kizárólag valamennyi Fél által aláírva, írásban módosítható.
- 7.9. Szerződő Felek ezennel megbízzák jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, ifj. dr. Tóta Áron ügyvédet (DR. TÓTA Ügyvédi Iroda, 5000 Szolnok, Baross Gábor út 2.), valamint meghatalmazzák, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban, a Ceglédi Körzeti Földhivatal előtt őket teljes jogkörrel képviselje.

Mely 5 oldalból és 7. pontból álló okiratot felek elolvasás és tartalmának megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag 10 (tíz) példányban írták alá, melyből Eladó három és a Vevő három példány átvételét aláírásával elismeri.

Kelt: Abony, 2011. hó napján.

.....
CO-OP Star Zrt.
Képv.: Dr. Rédei István
elnök-vezérigazgató
Eladó

.....
Abony Város Önkormányzata
Képv.: Romhányiné dr. Balogh Edit
Polgármester
Vevő

Ellenjegyzem:

Abony, 2011. hó nap

.....
ifj. dr. Tóta Áron
ügyvéd