

Szerződés ingatlan adásvételéről

amely létrejött egyrészről a

Lidl Magyarország Kereskedelmi Betéti Társaság (székhely: 1037 Budapest, Rádl árok 6.; cégjegyzékszám: 01-06-757718; statisztikai törzsszám: 21588017-7311-117-01; adószám: 21588017-2-44; képviseli: és, mint az üzletvezetéssel megbízott beltag, azaz a Lidl Holding Kft. ügyvezetője és cégjegyzésre jogosult munkavállalója) mint eladó (a továbbiakban „**Eladó**”),

másrészről az

Abony Város Önkormányzata (székhely: 2740 Abony, Kossuth tér 1.; törzskönyvi azonosító szám (PIR): 730259; adószám: 15730253-2-13; KSH statisztikai számjel: 15730253-8411-321-13; képviseli: Romhányiné dr. Balogh Edit polgármester) mint vevő (a továbbiakban „**Vevő**“)

- az Eladó és a Vevő a továbbiakban együtt: „**Felek**” – között az alulírott helyen és időben az alábbi tartalommal:

1. ADÁSVÉTEL TÁRGYA

1.1 Eladó eladja, Vevő pedig – az általa ismert és megtekintett állapotban – megveszi az Eladó kizárólagos tulajdonát képező, a Ceglédi Járási Földhivatalnál

- a) **Abony belterület 966 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben 2740 Abony, Csillag Zsigmond utca 2. szám alatt található 2334 négyzetméter alapterületű, kivett beépítetlen területként nyilvántartott ingatlant,
- b) **Abony belterület 967 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben 2740 Abony, Szelei út 3. szám alatt található 472 négyzetméter alapterületű, kivett beépítetlen területként nyilvántartott ingatlant
- c) **Abony belterület 968 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben 2740 Abony, Szelei út 5. szám alatt található 1908 négyzetméter alapterületű, kivett beépítetlen területként nyilvántartott ingatlant

(továbbiakban együttesen: „**Ingatlanok**”).

Jelen szerződés 1. számú mellékletét képezi az Ingatlanok – 3 (három) napnál nem régebbi – TAKARNET rendszerből lekért e-hiteles tulajdoni lap másolatának eredeti példánya, 2. számú melléklete az Ingatlanok térképmásolata.

1.2 Felek megállapítják, hogy az Ingatlanok tulajdoni lapján széljegy nem szerepel.

1.3 Felek megállapítják, hogy a tulajdoni lapok adatai alapján az Ingatlanokat az alábbi terhek terhelik, illetve jogok illetik:

- a) Abony belterület 966 hrsz-ú ingatlant terheli a tulajdoni lapon I/2. sorszám alatt 33756/1991.04.17 számú határozattal bejegyzett az Abony belterület 967 hrsz alatti ingatlant illető gázvezetési szolgalmi jog,

- b) Abony belterület 966 hrsz-ú ingatlant terheli a tulajdoni lapon III/5. és III/7. sorszáma alatt 43744/2010.09.16 számú és 38156/2011.07.13 számú határozattal az az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt jogosult javára 8 m2 és 2 m2 területre bejegyzett vezetékjog,
- c) Abony belterület 966 hrsz-ú ingatlant terheli a tulajdoni lapon I/2. sorszám alatt 33756/1991.04.17 számú határozattal az Abony belterület 967 hrsz alatti ingatlant illető gázvezetéki szolgalmi jog
- d) Abony belterület 967 hrsz-ú ingatlant megilleti a tulajdoni lapon I/2. sorszám alatt 33756/1991.04.17 számú határozattal bejegyzett az Abony belterület 967 hrsz alatti ingatlant terhelő gázvezetéki szolgalmi jog.

2. VÉTELÁR

2.1 Az Ingatlanok együttes vételára 17.000.000 Ft + ÁFA, azaz tizenhétmillió forint plusz a mindenkor hatályos törvényeknek megfelelő mértékű általános forgalmi adó (a továbbiakban: Vételár), melyből

- a) a 966 hrsz alatti ingatlan vételára 8.417.056,- Ft + ÁFA, azaz nyolcmillió-négyszáztizenhétezer-ötvenhat forint plusz a mindenkor hatályos törvényeknek megfelelő mértékű általános forgalmi adó
- b) a 967 hrsz alatti ingatlan vételára 1.702.164,- Ft + ÁFA, azaz egymillió-hétszázkettőezer-százhatvannégy forint plusz a mindenkor hatályos törvényeknek megfelelő mértékű általános forgalmi adó
- c) a 968 hrsz alatti ingatlan vételára 6.880.780,- Ft + ÁFA, azaz hatmillió-nyolcszáznyolcvanezer-hétszáznyolcvan forint plusz a mindenkor hatályos törvényeknek megfelelő mértékű általános forgalmi adó

melyet Vevő az alábbi módon köteles megfizetni Eladónak:

2.2 Vevő a 3.1. pontban meghatározott Vételárat 17.000.000 Ft+ÁFA, azaz tizenhétmillió forint plusz a mindenkor hatályos törvényeknek megfelelő mértékű általános forgalmi adó összeget, mint Vételárat Eladó ING Banknál vezetett 13700016-04705006-00000000 számú bankszámlájára napjáig átutalással fizeti meg.

Vevő köteles a Vételár fizetési feltétel teljesüléséről szóló értesítés kézhezvételétől számított 3 (három) munkanapon belül írásban értesíteni Eladót arról, hogy a szerződés 3.2 pontja szerinti Vételár fizetés teljesült.

A Vételár azon a napon minősül a Vevő által teljesítettnek, amely napon az az Eladó bankszámláján jóváírásra kerül vagy a vételár Vevő bankszámlájáról az Eladó jelen szerződésben megjelölt bankszámlájára történő átutalás tényét Vevő hitelt érdemlően bizonyítja. A Vételár és a Vételárat terhelő ÁFA összegének megfizetéséről Eladó számlát állít ki Vevő részére, a vételár megfizetését követő 15 napon belül.

Amennyiben Vevő vételár fizetési kötelezettségének nem, vagy részlegesen, vagy késedelmesen tesz eleget, úgy 8 napos póthatáridő tűzésének eredménytelen elteltét követően Eladó jogosult a szerződéstől a Vevőhöz intézett egyoldalú nyilatkozattal elállni.

Tekintettel arra, hogy az Ingatlan építési teleknek minősül, az Ingatlan értékesítése ÁFA köteles. A Vevő köteles Eladó részére a nettó vételáron felül a 27% ÁFA összegét megfizetni.

3. ELADÓ TULAJDONJOGÁNAK FENNTARTÁSA

- 3.1 Eladó a teljes Vételár megfizetéséig fenntartja magának az Ingatlanok tulajdonjogát.
- 3.2 Az Eladó a teljes Vételár megfizetésének hatályával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Földhivatal a Vevő Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogát - vétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.
- 3.3 Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének Vevő javára történő feljegyzéséhez az ingatlan-nyilvántartásba napjáig tartó időtartamra.
- 3.4 Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, a jelen szerződéssel egyidejűleg aláírt letéti szerződés feltételei szerint a tulajdonjog átruházásához szükséges, a jelen szerződés 3. számú mellékletben foglalt minta szerinti, az Ingatlanok tulajdonjogának Vevőre történő átszállását feltétlenül és visszavonhatatlanul engedélyező nyilatkozatát, az ún. bejegyzési engedélyt (a továbbiakban: „**Bejegyzési Engedély**”) tartalmazó nyilatkozatot 5 eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi az Ügyvédi Irodánál (székhely a továbbiakban: Letéteményes Ügyvéd). Letéteményes Ügyvéd a Bejegyzési Engedélyt azt követően jogosult és köteles kiadni a Vevő részére, hogy a 2.2 pontban foglalt Vételár fizetési feltétel teljesülését Eladó, vagy Vevő Letéteményes Ügyvéd előtt igazolja.
- 3.5 Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Letéteményes Ügyvédnél letétbe helyezi a jelen szerződés 4. Számú mellékletben foglalt minta szerinti, a Vevő javára feljegyzett tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének törléséhez szükséges nyilatkozatot. Amennyiben jelen szerződés a Bejegyzési Engedély földhivatali benyújtását megelőzően szűnne meg, úgy Letéteményes Ügyvéd jogosult és köteles a Vevő javára feljegyzett tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének törléséhez szükséges nyilatkozatot az Eladó részére kiadni. A szerződésben foglalt vételár megfizetése esetén a Bejegyzési Engedély földhivatali benyújtásával egyidejűleg Letéteményes Ügyvéd köteles a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének törléséhez szükséges nyilatkozatot Vevő részére kiadni.

4. KIÜRÍTÉS ÉS BIRTOKBAADÁS

- 4.1 Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó köteles a 2.1. pontban foglalt Vételár teljes megfizetését követő 15 (tizenöt) napon belül az Ingatlanokat Vevőnek átadni. Az Ingatlanok átadásáról Felek jegyzőkönyvet vesznek fel (5. számú melléklet). Vevő a birtokbavétel napjától viseli az Ingatlanok terheit, szedi annak hasznait.

Az Ingatlanokat terhelő helyi adókat Vevő a jelen szerződés aláírásának évét követő naptári évtől kezdve köteles viselni, függetlenül attól, hogy tulajdonjogát mikor jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár teljes kiegyenlítését követően az illetékes cégbíróságnál kérelmezi az Ingatlanoknak a fióktelepei közüli törlését.

5. SZAVATOSSÁG

- 5.1** Eladól szavatol, hogy az Ingatlanok a jelen szerződés 1.3. pontban foglaltakon felül per-, igény- és tehermentesek. Így különösen, de nem kizárólagosan Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanokra nézve nem áll fenn bérleti-, haszonbérleti vagy egyéb olyan jogviszony, amely Vevő tulajdonszerzését, és birtokbalépését akadályozná, vagy korlátozná. Eladó az Ingatlanok térmértékéért nem szavatol.
- 5.2** A Felek kijelentik, hogy Eladó magyar gazdasági társaság, illetve a Vevő jogi személyiséggel rendelkező helyi önkormányzat. Vevő kijelenti, hogy a tulajdonszerzése akadályba nem ütközik. Eladó szavatol, hogy a jelen szerződés megkötéséhez sem harmadik személy hozzájárulása, sem tagjainak ilyen irányú határozata nem szükséges. Vevő részéről a jelen okiratba foglalt szerződést Abony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete számú határozatával jóváhagyta és az okirat aláírására felhatalmazta a polgármestert. Eladó kijelenti, hogy a társaság ellen csőd vagy felszámolási eljárás nincs folyamatban, valamint az okirat aláírására és a társaság képviseletére és együttesen jogosult, az aláírók a szerződés aláírására felhatalmazással rendelkeznek.
- 5.3** Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint sem az Ingatlanok felszínén, sem azok felszíne alatt nincsenek mérgező vagy környezetvédelmi szempontból egyébként veszélyes anyagok, továbbá robbanószerkezetek és lövedékek, amelyek korlátoznák vagy megakadályoznák az Ingatlanok használatát, birtoklását, vagy az Ingatlanokkal való rendelkezést; továbbá az Eladó kijelenti, hogy nem folytatott és nem folytat a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 101.§-ában meghatározott jogsértő tevékenységet.
- 5.4** A Felek rögzítik, hogy a 5.1, 5.2 és 5.3 bekezdésekben foglaltakon túl az Eladó az Ingatlanok egyéb tulajdonságaiért szavatosságot nem vállal.

6. KÖLTSÉGEK VISELÉSE

- 6.1** Jelen szerződés megkötésével felmerült minden költség – ide nem értve az adott fél képviseletével felmerült ügyvédi költségeket, illetve Felek saját jogi képviseletének költsége magát terheli - továbbá az Ingatlanok átruházásának illetéke Vevőt terheli. Vevő kijelenti, hogy jelen ügylettel kapcsolatban az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentesség illeti meg.
- 6.2** Vevő viseli jelen szerződés földhivatali eljárási költségeit. Abban az esetben, ha a szerződés nem megy át teljesülésbe, mindegyik fél viseli az addig felmerült költségeit.

7. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG, INGATLAN HASZNÁLATÁNAK KORLÁTOZÁSA

- 7.1** Felek megállapodnak, hogy a Vevő az Ingatlanon 5 évig nem jogosult élelmiszer kiskereskedelmi tevékenységet folytatni, illetőleg harmadik személyek részére sem jogosult ilyen tevékenység folytatását engedélyezni. A jelen pont szerinti kötelezettség megszegése esetén Vevő köteles Eladó részére a Vételár kétszeresével megegyező kártalanítást fizetni.

8. VEGYES RENDELKEZÉSEK

8.1 Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés pontjait – különös tekintettel a Vételár összegére - üzleti titokként kezelik, azt harmadik kívülálló személy részére át nem adják, ide nem értve a hatósági vagy bírósági eljárásokat.

8.2 Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés egyes pontjai érvénytelenek lennének, ez nem érinti a szerződés egyéb részének érvényességét. A Felek az érvénytelen szerződési feltételeket – amennyiben erre a jogszabályok lehetőséget engednek – közös megegyezéssel olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek alkalmasak arra, hogy a szerződés, a Felek eredeti szándéka szerinti célját megvalósítsa.

Szerződő felek megállapodnak, Eladó és Vevő kötelezettséget vállal, hogy jelen szerződésből eredő követelését másra át nem ruházza, azt harmadik személy részére nem engedményezi a másik fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül.

8.3 Jelen szerződésből folyó esetleges vitákat a Felek megkísérlik kölcsönös egyeztetés útján békés eszközökkel megoldani.

Amennyiben az egyeztetés nem vezet eredményre, a Felek alávetik magukat - a rendes bírói út kizárásával - a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Állandó Választottbíróság (Budapest) kizárólagos illetékességének, bármely vita eldöntésére, amely jelen szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik azzal, hogy a Választottbíróság a saját Eljárási Szabályzata szerint a magyar jog alapján jár el. Az eljáró választottbírák száma 3 (három), az eljárás során a magyar nyelvet kell alkalmazni. (Megjegyzés: Az Önkormányzat szempontjából az ingatlan fekvése szerint hatáskörrel rendelkező Bíróság kikötése lenne indokolt, ezért ezen pontnak a megfelelő módosítását javaslom.) – Ebben az esetben legyen rendes bíróság, pl. Székesfehérvár kijelölésével.

Felek jelen szerződésben foglalt kötelezettségeik teljesítése során a jóhiszeműség és a tisztesség követelményeinek megfelelően, kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni.

8.4 Jelen szerződés szerkesztése és ellenjegyzése során a Vevő megbízásából ügyvéd (cím:) járt el. A jelen szerződéssel kapcsolatos földhivatali eljárással a Felek meghatalmazzák ügyvédet. (cím:)

8.5 Vevő ismételten kijelenti, hogy az Ingatlanokat általa megtekintett és jól ismert állapotban vásárolja meg. Vevő kijelenti továbbá, hogy jelen szerződés aláírását megelőzően az ingatlanokkal kapcsolatban – így különösen annak övezeti besorolásával, beépíthetőségével, közművesítettségével, hasznosíthatóságával, továbbá forgalmi értékviszonyokkal kapcsolatban és egyéb, általa lényegesnek és fontosnak minősített kérdések tekintetében – részletesen tájékozódott. Erre figyelemmel Vevő kijelenti, hogy jelen szerződés aláírásával bármiféle jogcímre alapítható megtámadási jogáról lemond.

8.6 Szerződő felek kijelentik, hogy Eladó belföldön bejegyzett, törvényesen működő gazdasági társaság, Vevő magyarországi jogi személyiséggel rendelkező helyi önkormányzat és ingatlanszerzési (elidegenítési) képességük korlátozva nincs.

8.7 Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben az 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről és az egyéb törvényes rendelkezések az irányadók. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos nyilatkozatokat, értesítéseket az alábbiak szerint kötelesek a Felek joghatályosan teljesíteni:

- Eladó részére Eladó székhelyére tértivevényes postai küldeményként,
- Vevő részére Vevő székhelyére tértivevényes postai küldeményként.

Az átvétel igazolását tartalmazó tértivevény az értesítés kézbesítését igazolja. Az értesítést akkor is kézbesítettnek kell tekinteni, ha a tértivevény „nem fogadta el”, „nem kereste”, „elköltözött”, illetve „ismeretlen” jelzéssel érkezik vissza.

8.8 Jelen szerződés (.....) eredeti példányban került aláírásra. Az számú Mellékletek a jelen szerződés részét képezik.

Szerződő felek jelen szerződést – amelyet ügyvédi tényvázlatként is elfogadtak - elolvasták, annak tartalmát megismerték és az eljáró ügyvédek előtt - az ügylettel kapcsolatos teljes körű jogi tájékoztatást (illeték, adózás stb. szabályai) és megértést követően - mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Mellékletek:

1. Melléklet: tulajdoni lapok
2. Melléklet: térképmásolatok
3. Melléklet: bejegyzési engedély mintaszöveg
4. Melléklet: tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének törlése mintaszöveg
5. Melléklet: birtokbaadási jegyzőkönyv mintaszöveg

Kelt: Budapest, 2014.

Abony Város Önkormányzata
Vevő
Képviseli: Romhányiné dr. Balogh Edit
polgármester

Lidl Magyarország Bt.
Eladó
Képviseli:

Budapest, 2014.
Ellenjegyzem: