

MEGÁLLAPODÁS

- egyes ingatlanok tulajdonjogának adásvétel illetőleg csere jogcímén történő átruházásáról -



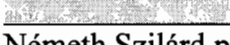
amely létrejött egyrészről

Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.

székhely: 1033 Budapest, Hévízi út 3/A.
Cégjegyzékszám: 01 09 990901
Adószám: 24110141-2-41
KSH jelzőszám: 24110141-4110-113-01
képviseli: Ozvald Antal ügyvezető
(továbbiakban: **Kft.**)

másrészről

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata

székhely: 
adószám: 
statisztikai szám: 
képviseli: Németh Szilárd polgármester
(továbbiakban: **Önkormányzat**)

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

I.

Előzmények

1.) Szerződő felek megállapítják, hogy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi

- a.) a **Budapest XXI. kerület belterület 210235/3. hrsz.** alatt felvett, **9163 nm** alapterületű, **kivett beépítetlen terület** megjelölésű ingatlan **1/1** tulajdoni részaránya;

Az előbbi ingatlan tulajdoni lapja a jelen szerződés 1. sz. melléklete, a helyszínrajza 2. sz. melléklet.

Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.
képviseli: Ozvald Antal ügyvezető

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
meghatalmazás alapján aláírja: Dr. Giró Szász János ügyvéd

Ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „__”

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „__”

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának képviselő testülete **93/2013. (II.28.)** sz. határozatával döntött a fenti ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítéséről.

A jelen pontban megjelölt ingatlan természetbeni és műszaki leírását, az ingatlanon meglévő közműveket és azok kapacitását, illetve közművesítési lehetőségeket, a 3. sz. mellékletként csatolt ingatlan leírás tartalmazza. (a továbbiakban: ingatlan leírás)

Az előbbi ingatlanra a Kft. által a pályázatra benyújtott és a Kft. által tervezett beépítést tartalmazó beépítési vázlatterv a 4. sz. melléklet.

- b.) a **Budapest XXI. kerület belterület 210671/36. hrsz.** alatt felvett, **4993 nm** alapterületű, **kivett beépítetlen terület** megjelölésű ingatlan **1/1** tulajdoni részaránya.

Az előbbi ingatlan tulajdoni lapja a jelen szerződés 5. sz. melléklete, a helyszínrajza 6. sz. melléklet.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának képviselő testülete **94/2013. (II.28.)** sz. határozatával döntött a fenti ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítéséről.

A jelen pontban megjelölt ingatlan természetbeni és műszaki leírását, az ingatlanon meglévő közműveket és azok kapacitását, illetve közművesítési lehetőségeket, a 7. sz. mellékletként csatolt ingatlan leírás tartalmazza. (a továbbiakban: ingatlan leírás)

Az előbbi ingatlanra a Kft. által a pályázatra benyújtott és a Kft. által tervezett beépítést tartalmazó beépítési vázlatterv a 8. sz. melléklet.

- 2.) Szerződő felek megállapítják, hogy a Kft. kizárólagos tulajdonát képezi a **Budapest XXI. kerület belterület 209432. hrsz.** alatt felvett, **22918 nm** alapterületű, **kivett üzem** megjelölésű ingatlan **1/1** tulajdoni részaránya.

Az előbbi ingatlan tulajdoni lapja a jelen szerződés 9. sz. melléklete, a helyszínrajza 10. sz. melléklet.

Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.
képviseli: Ozvald Antal ügyvezető

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
meghatalmazás alapján aláírja: Dr. Giró Szász János ügyvéd

Ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „_”

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „_”

--

A jelen pontban megjelölt ingatlan természetbeni és műszaki leírását a Hungavent Kft. által készített, 2007. szeptemberi keltű és az Önkormányzat részére a Kft. által már korábban átadott, a jelen szerződés 11. sz. mellékletét képező ingatlan leírás tartalmazza..

A jelen pontban rögzített ingatlanon lévő felépítmények bontására vonatkozó bontási engedélyezési tervdokumentáció a jelen szerződés 12. sz. mellékletét képezi.

A jelen pontban rögzített ingatlanra nézve a Kft. tulajdonjoga még nem került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, de a tulajdonjog megszerzését megalapozó adásvételi szerződést az ingatlan korábbi tulajdonosával már megkötötte és tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme az ingatlan tulajdoni lapján már szerepel.

- 3.) Az Önkormányzat megbízásából eljáró Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. pályázati kiírást tett közzé az I/1. pontban megjelölt ingatlanok értékesítésére.
- 4.) A Kft. 2013. március 14. napján pályázatot nyújtott be az I/1. pontokban megjelölt ingatlanok tulajdonjogának megszerzése tekintetében és mindkét ingatlanra nézve benyújtotta a Kft. által szándékolt beépítést tartalmazó beépítési vázlatterveket is.

Szerződő felek megállapítják, hogy a Kft. a fenti napon pályázatot nyújtott be a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának képviselő testülete **95/2013. (II.28.) sz. határozata** alapján közzétett pályázati kiírásban szereplő **Budapest XXI. kerület belterület 205920/4. hrsz.** alatt felvett, **2788 nm** alapterületű, **kivett beépítetlen terület** megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni részaránya és a **Budapest XXI. kerület belterület 205922. hrsz.** alatt felvett, **1225 nm** alapterületű, **kivett közterület** megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni részaránya tulajdonjogának megszerzése tekintetében is, de az Önkormányzat a pályázatot eredménytelennek nyilvánította, így ebben a tekintetben ingatlan adásvételi ügylet megkötésére jelen alkalommal nem kerül sor.

A pályázatban rögzített ajánlat szerint a Kft. –nek kizárólag az I/1. pontban megjelölt ingatlanok tulajdonjogának együttes megszerzése és azokon az általa a pályázathoz benyújtott beépítési vázlatterveken lévő beruházás megvalósítása áll gazdasági érdekében, és ajánlatát is ennek megfelelően tette meg.

Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.
képviselet: Ozvald Antal ügyvezető

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
meghatalmazás alapján aláírja: Dr. Giró Szász János ügyvéd

Ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „ ”

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „ ”



A pályázatban rögzített ajánlat szerint a Kft.

- az I/1. a., pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogának megszerzése akként történne, hogy a 400.000.000,-, azaz Négyszázmillió forint + ÁFA vételárba beszámításra kerülne az I/3. pontban megjelölt ingatlan 340.000.000,-, azaz Háromszáz – negyvenmillió forint + ÁFA értékén, és ezen felül további 60.000.000,-, azaz Hatvanmillió forint + ÁFA összeget fizetne meg a Kft. az Önkormányzat részére, 2013. december 31. napjáig történő teljesítéssel;
- az I/1. b., pontban megjelölt ingatlant 100.000.000,-, azaz Egyszázmillió forint + ÁFA összegért vásárolná meg;

A pályázati kiírás a vételár fizetési kötelezettségeken kívül építési beruházási és egyéb kötelezettségek vállalását írta elő a nyertes pályázó részére. A Kft. ezen kötelezettségvállalásokat – amelyeket a jelen szerződés a későbbiekben rögzít – a pályázati ajánlatban vállalta, egyben kötelezettséget vállalt a pályázati kiírásban rögzített településrendezési szerződésnek az Önkormányzattal történő megkötésére.

- 5.) 2013. április 3. napján sor került a beérkezett pályázatok bontására. A pályázati felhívásra a Kft. –n kívül egyéb személy vagy szervezet nem nyújtott be ajánlatot, a nyertes ajánlattevő a Kft. lett.

A fenti előzményekre tekintettel kerül sor a szerződő felek között az ingatlan adásvételi –és csereszerződés megkötésére, amelynek rendelkezéseit szerződő felek az alábbiak szerint állapítják meg.

II.

Budapest XXI. kerület belterület 210235/3. hrsz. alatt felvett ingatlan és a Budapest XXI. kerület belterület 209432. hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonjogának csere jogcímén, értékegyeztetéssel történő kölcsönös átruházása

- 1.) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy a Kft. és az Önkormányzat elcserélik egymással a jelen szerződés I/1.a., és az I/2. pontban megjelölt ingatlanok tulajdonjogát, amelynek eredményeképpen az I/1.a., pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni arányú tulajdonosa a Kft., az I/2. pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni arányú tulajdonosa az Önkormányzat lesz.

Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.
képviseli: Ozvald Antal ügyvezető

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
meghatalmazás alapján aláírja: Dr. Giró Szász János ügyvéd

Ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „_”

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „_”

--

- 2.) Szerződő felek az I/1.a., pontban meghatározott ingatlan csereértékét **400.000.000,-, azaz Négyszázmillió forint + ÁFA** összegben, az I/2. pontban meghatározott ingatlan csereértékét – figyelemmel a II/2.1. pontban foglaltakra – **340.000.000,-, azaz Háromszáznegyvenmillió forint + ÁFA** összegben határozzák meg.

Szerződő felek megállapítják, hogy a Kft. **25.400.000,-, azaz Huszonötmillió – négyszázezer forint** összeget **pályázati biztosíték** jogcímén átutalt az Önkormányzat részére.

- 2.1. A Kft. köteles a II/2. pontban megjelölt csereértékek közötti különbözet összegét, azaz **60.000.000,-, azaz Hatvanmillió forint + ÁFA** összeget az Önkormányzat részére – a jelen szerződés érvényessé válásának és hatályba lépésének feltételével – megfizetni akként, hogy ezen összegbe felek beszámítják a pályázati biztosíték összegét, a fennmaradó **40.000.000,-, azaz Negyvenmillió forint + ÁFA** összeget a Kft. a jelen szerződés felek általi aláírásától számított 90. napig köteles átutalás útján megfizetni az Önkormányzat részére az alábbi bankszámlára:

Bankszámlaszám: _____ - _____ - _____

A jelen 2.1. pont szerinti 40.000.000,-, azaz Negyvenmillió forint + ÁFA összegű fizetési kötelezettségét azonban a Kft. – a jelen szerződés érvényessé válásának és hatályba lépésének feltételén kívül - csak az alábbi további feltételek együttes és maradéktalan megvalósulása esetén, ezen feltételek bekövetkeztésétől számított 30 napon belül köteles teljesíteni:

- a.) ha a jelen szerződés I/1.a és I/1. b pont alatti ingatlanok jogi és tényleges állapota maradéktalanul megfelel az ingatlanok állapotára az I/1.a és I/1. b pontokban és az ott megjelölt mellékletekben leírtaknak,
- b.) az I/1.a és I/1. b pontok szerinti ingatlanok kizárólagos tulajdonosa az Önkormányzat,
- c.) az I/1.a és I/1. b pontok szerinti ingatlanok per-, teher és igénymentesek
- d.) az I/1.a és I/1. b pontok szerinti ingatlanok tekintetében a Kft. részére átadásra kerültek az V. 3. pontjának megfelelő elővásárlásról való lemondó nyilatkozatok, vagy az Önkormányzat az V. 3. pont szerint a kft. felé igazolta az elővásárlásra jogosultak felhívását és azt, hogy a jogosultak ezen jogukkal a megadott határidőben nem éltek.

Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.
képviseli: Ozvald Antal ügyvezető

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
meghatalmazás alapján aláírja: Dr. Giró Szász János ügyvéd

Ellenjegyzem:
2014. _____ „_”

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem: Budapest,
Budapest, 2014. _____ „_”

Amennyiben a kft. fizetési kötelezettségét megalapozó bármelyik feltétel még nem állna fenn a jelen szerződés felek általi aláírásától számított 90. napon, úgy a kft. fizetési kötelezettsége a legutoljára megvalósult fizetési feltétel megvalósulásától számított 8 napon belül válik esedékessé, feltéve, hogy addig nem kerül sor a kft. általi elállásra.

Ha a jelen szerződés I/1.a és I/1. b pont alatti ingatlanok közül bármelyik az előbbieken írt bármelyik feltételnek nem felel meg legkésőbb a jelen szerződés felek általi aláírásától számított 90. napon, úgy ezt követően a Kft. elállhat a jelen szerződéstől és az Önkormányzat a 2. pont szerinti pályázati biztosítékot tartozik a Kft. részére visszafizetni.

- 2.2 Amennyiben a Kft. a 2.1. pont szerinti fizetési kötelezettségének a határidőt követő 30. napig sem tenne eleget, abban az esetben az Önkormányzat jogosult a hátralékos összeg után a mindenkori jegybanki alapkamat + 8 % mértékű késedelmi kamat iránti igényt érvényesíteni, továbbá a késedelem 30. napját követően a jelen szerződéstől elállni. Ebben az Önkormányzat a pályázati biztosíték összegét a pályázati kiírás szerint és a vonatkozó Önkormányzati rendelet alapján megtarthatja, egyéb igénnyel azonban szerződő felek nem jogosultak fellépni egymással szemben.
- 2.3. Szerződő felek megállapítják, hogy az I/2. pontban megjelölt ingatlan korábban vegyi anyag gyárként üzemelt.

Az I/2. pontban megjelölt ingatlanon több, szabadon álló felépítmény található. Szerződő felek a jelen szerződés megkötését megelőzően környezetvédelmi vizsgálatot folytattak le a SCI-COM Kft. szakértő szervezet bevonásával az ingatlanon, amelyről szakvélemény készült. A szakvélemény az ingatlan több pontján tárt fel olyan ingatlanrészeket (talajrészeket és felépítmény részeket), amelyeken a környezeti kármentesítés elvégzése szükséges.

A Felek kijelentik, hogy a fenti szakértői véleményt részletesen áttanulmányozták, annak tartalmát és megállapításait megismerték és elfogadják.

A Kft. vállalja, hogy a fenti szakértői véleményben rögzített kármentesítési munkálatokat a jelen szerződés érvényessé és hatályba lépését követő 120 napon belül elvégzi.

Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.
képviseli: Ozvald Antal ügyvezető

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
meghatalmazás alapján aláírja: Dr. Giró Szász János ügyvéd

Ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „__”

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „__”



Szerződő felek rögzítik, hogy a kármentesítési munkálatok teljesítését a Kft. köteles az Önkormányzat felé az előbbi 120 napos határidőn belül igazolni a korábban szakértői szervezetként közreműködő SCI-COM Kft. által készítendő azon újabb szakvéleménnyel, vagy a korábbi szakvélemény kiegészítéssel, melyben az SCI-COM Kft. nyilatkozik a kármentesítési munkálatok elvégzéséről.

Amennyiben a kármentesítési munkálatok maradéktalan elvégzését igazoló szakértői vélemény a fenti határidőben nem kerül átadásra az Önkormányzat részére, abban az esetben az Önkormányzat jogosult a kármentesítést, vagy a fennmaradó kármentesítési munkákat a Kft. költségére és kockázatára elvégezni, és ennek igazolt költségét a Kft. köteles az Önkormányzat részére a ~~2.2 pontban rögzített vételár (értékegyeztetés során fizetendő vételár különbözet)~~ összegével egyidejűleg költség igény bejelentésének kézhezvételétől számított 15 napon belül átutalás útján megfizetni.

- 3.) A Kft. – a jelen szerződés érvényessé válásának és hatályba lépésének feltételével – jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az I/1.a., pontban megjelölt ingatlan tekintetében a településrendezési szerződésben rögzítettek szerint a jelen szerződés I. fejezet 1. a és 1. b pontban rögzített ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésétől számított 2 naptári éven belül jogerős építési engedélyt szerez, és a jelen szerződés I. fejezet 1. a és 1. b pontbani ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésétől számított 3 naptári éven belül az építési engedélyben rögzítettek szerint a beruházás kivitelezését megkezdi.

A Kft. által tervezett - a jelen szerződés mellékleteit képező beépítési vázlatrtervek szerinti - beruházások megvalósításához szükségessé váló Szabályozási terv módosítás miatt, az előbbi határidők meghosszabbodnak a Szabályozási terv módosítás lebonyolításának időtartamával és az előbbi 2 illetve 3 éves határidők a beépítési tervek szerinti beépítéseket lehetővé tevő módosított Szabályozási terv hatályossá válásától számítandók azzal, hogy a határidők módosulásánál figyelembe veendő Szabályozási terv módosítás lebonyolításának időtartamát csökkenti azon időtartam, amely a Szabályozási terv módosítással kapcsolatos Kft-t. terhelő kötelezettségek Kft. általi felróható megszegésének következménye.

- 4.) A fenti építési beruházás leírását, illetőleg a fenti építési beruházással kapcsolatos részletes jogokat és kötelezettségeket, a beruházás esetleges elmaradásának jogkövetkezményeit – a II/5. pontban foglaltak figyelembe vételével - a jelen szerződés aláírását megelőzően megkötött településrendezési szerződés tartalmazza.

Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.
képviseli: Ozvald Antal ügyvezető

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
meghatalmazás alapján aláírja: Dr. Giró Szász János ügyvéd

Ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „__”

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „__”

Szerződő felek megállapítják, hogy a jelen szerződés I. fejezet 1. a és 1. b pontban rögzített ingatlanok építési övezeti besorolásuk alapján kereskedelmi célú felépítmények létesítésére alkalmasak, de a Kft. által az Önkormányzat Főépítész Irodáján bemutatott beépítési vázlaterv nem felel meg a hatályos Budapest Csepel Városközpont területére vonatkozó KSZT-nek, ezért a tervezett építmények megvalósíthatóságához a kerületi szabályozási terv módosítása szükséges. Főépítész a 2013. szeptember 30-i egyeztetés alkalmával tájékoztatta Kft. képviselőit arról, hogy a 2004-ben elfogadott KSZT bizonyos előírásainak felülvizsgálatát a tárgyi tömb felülvizsgálatával együtt indokolt elvégezni. Erre való tekintettel az Önkormányzat vállalja, hogy a kerületi szabályozási terv módosítására vonatkozó eljárást a jelen szerződés érvényessé és hatályossá válásától számított 90 napon belül megindítja, amennyiben ezen időszakon belül a telepítési tanulmányterv a Képviselő-testület által elfogadásra kerül, és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja. Az Önkormányzat nem vállal szavatosságot vagy egyéb felelősséget azért, hogy a Kft. által benyújtott beépítési vázlaterv szerinti építmények a módosított beruházási tervek alapján kivitelezhetőek lesznek, de a hatályos jogszabályi keretek között eljárva minden jogszerűen elvárható lépést megtesz annak érdekében, hogy a kerületi szabályozási terv módosítására irányuló eljárásban a Kft. módosítási igényei – jogszabályi keretek között – az Önkormányzat érdekeivel összeegyeztethető módon érvényre jussanak. A Kft. módosítási igénypontjait az I/1. a., pontban rögzített ingatlan tekintetében a jelen szerződés 13. sz. melléklete rögzíti.

5.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat a II/3. pontban rögzített kötelezettségek teljesítésének biztosítékeként a jelen szerződés érvényessé válásának és hatályba lépésének feltételével, a jelen szerződés aláírásától számított 5 év határozott időtartamra visszavásárlási jogot szerez az I/1.a., pontban megjelölt ingatlan tekintetében.

A visszavásárlási jog gyakorlásának feltétele, hogy a Kft. a II/3. pontban rögzített építési engedély szerzése, vagy a beruházás megkezdése iránti kötelezettségének határidőben ne tegyen eleget.

Az Önkormányzat a visszavásárlási jogot a jelen szerződés aláírásától számított 5 év határozott időtartamig gyakorolhatja.

A visszavásárlási jog megszűnik, ha a II/3. pontban rögzített kötelezettségek teljesítésre kerülnek, s ez esetben az Önkormányzat haladéktalanul köteles kiadni a törlési engedélyt.

Az I/1. a., pontban megjelölt ingatlan visszavásárlási vételára **400.000.000,-, azaz Négyszázmillió forint + ÁFA.** Az Önkormányzat köteles a visszavásárlási árat a visszavásárlási jog lehívásától számított 45 napon belül megfizetni a Kft. részére.

Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.
képviselet: Ozvald Antal ügyvezető

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
meghatalmazás alapján aláírja: Dr. Giró Szász János ügyvéd

Ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „_”

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „_”

Ha a visszavásárlási jog gyakorlása esetén az Önkormányzat határidőre nem fizeti meg a teljes visszavásárlási vételárát, úgy a visszavásárlási jog gyakorlása alapján létrejött szerződéstől a Kft. elállhat, s ez esetben visszaáll a visszavásárlási jog gyakorlása előtti eredeti állapot, s az I/1. a., pontban megjelölt ingatlan visszakerül a Kft. tulajdonába.

A visszavásárlási jog részletes feltételeit jelen szerződés VII. fejezete tartalmazza.

- 6.) A Kft. a jelen szerződés érvényessé válása és hatályba lépése esetén már jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az I/2. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjoga az Önkormányzat javára csere jogcímén az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

A jelen szerződés érvényessé válásának és hatályba lépésének feltételével a Kft. már jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Kft. tulajdonjogának bejegyzése esetén, ezen jogcselekménnyel egyidejűleg a jelen szerződés aláírásától számított 5 év határozott időtartamra szóló visszavásárlási jog az Önkormányzat javára az I/1. a., pontban megjelölt ingatlan tekintetében az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

- 7.) Az Önkormányzat a jelen szerződés érvényessé válása és hatályba lépése esetén már jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az I/1. a., pontban megjelölt ingatlan tulajdonjoga a Kft. javára csere jogcímén az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

III.

Budapest XXI. kerület belterület 210671/36. hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő átruházása

- 1.) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat eladja, a Kft. megveszi a jelen szerződés I/1. b., pontjában meghatározott ingatlant.
- 2.) Szerződő felek az I/1. b., pontban meghatározott ingatlan vételárát **100.000.000,-, azaz Egyszázmillió forint + ÁFA** összegben határozzák meg.

Szerződő felek megállapítják, hogy a Kft. **6.350.000,-, azaz Hatmillió – háromszázötvenezer forint** összeget **pályázati biztosíték** jogcímén átutalt az Önkormányzat részére.

Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.
képviseli: Ozvald Antal ügyvezető

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
meghatalmazás alapján aláírja: Dr. Giró Szász János ügyvéd

Ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „_”

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „_”

3.) A Kft. – a jelen szerződés érvényessé válásának és hatályba lépésének feltételével – köteles a III/2. pontban rögzített vételárat teljesíteni akként, hogy a pályázati biztosíték összegét Felek a vételárba beszámítani rendelik, a fennmaradó összegből

- **19.000.000,-, azaz Tizenkilencmillió forint + ÁFA összeget a jelen szerződés érvényessé válásától és hatályba lépésétől számított 45 napon belül,**
- **76.000.000,-, azaz Hetvenhatmillió forint + ÁFA összeget a jelen szerződés felek általi aláírásától számított 90. napjáig**

átutalás útján megfizetni az Önkormányzat részére az alábbi bankszámlára.

Bankszámlaszám: _____ - _____ - _____

A jelen III. 3. pont szerinti fizetési kötelezettségeit azonban a Kft. – a jelen szerződés érvényessé válásának és hatályba lépésének feltételén kívül - csak az alábbi további feltételek együttes és maradéktalan megvalósulása esetén, ezen feltételek bekövetkeztésétől számított 30 napon belül köteles teljesíteni:

- a.) ha a jelen szerződés I/1.a és I/1. b pont alatti ingatlanok jogi és tényleges állapota maradéktalanul megfelel az ingatlanok állapotára az I/1.a és I/1. b pontokban és az ott megjelölt mellékletekben leírtaknak,
- b.) az I/1.a és I/1. b pontok szerinti ingatlanok kizárólagos tulajdonosa az Önkormányzat,
- c.) az I/1.a és I/1. b pontok szerinti ingatlanok per-, teher és igénymentesek,
- d.) az I/1.a és I/1. b pontok szerinti ingatlanok tekintetében a Kft. részére átadásra kerültek az V. 3. pontjának megfelelő elővásárlásról való lemondó nyilatkozatok, vagy az Önkormányzat az V. 3. pont szerint a kft. felé igazolta az elővásárlásra jogosultak felhívását és azt, hogy a jogosultak ezen jogukkal a megadott határidőben nem éltek.

Amennyiben a kft. fizetési kötelezettségét megalapozó bármelyik feltétel még nem állna fenn a jelen szerződés felek általi aláírásától számított 90. napon „ úgy a kft. fizetési kötelezettsége a legutoljára megvalósult fizetési feltétel megvalósulásától számított 8 napon belül válik esedékessé, feltéve, hogy addig nem kerül sor a kft. általi elállásra.

Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.
képviseli: Ozvald Antal ügyvezető

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
meghatalmazás alapján aláírja: Dr. Giró Szász János ügyvéd

Ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „____”

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „____”

--

Ha a jelen szerződés I/1.a és I/1. b pont alatti ingatlanok közül bármelyik az előbbieken írt bármelyik feltételnek nem felel meg legkésőbb a jelen szerződés felek általi aláírásától számított 90. napig, úgy ezt követően a Kft. elállhat a jelen szerződéstől és az Önkormányzat a 2. pont szerinti pályázati biztosítékot tartozik a Kft. részére visszafizetni.

- 4.) Amennyiben a Kft. a III/3. pontban rögzített bármely fizetési kötelezettségének határidőben nem tenne eleget, abban az esetben az Önkormányzat jogosult a jelen szerződéstől elállni. Ebben az esetben az Önkormányzat a pályázati biztosíték összegét megtarthatja, egyéb igénnyel azonban szerződő felek nem jogosultak fellépni egymással szemben.
- 5.) A Kft. – a jelen szerződés érvényessé válásának és hatályba lépésének feltételével – jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az I/1.b., pontban megjelölt ingatlan tekintetében a településrendezési szerződésben rögzítettek szerint a jelen szerződés I. fejezet 1. a és 1. b pontbani ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésétől számított 2 naptári éven belül jogerős építési engedélyt szerez, és a jelen szerződés I. fejezet 1. a és 1. b pontbani ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésétől számított 3 naptári éven belül az építési engedélyben rögzítettek szerint a beruházás kivitelezését megkezdi.

A Kft. által tervezett - a jelen szerződés mellékleteit képező beépítési vázlatrak szerinti - beruházások megvalósításához szükségessé váló Szabályozási terv módosítás miatt, az előbbi határidők meghosszabbodnak a Szabályozási terv módosítás lebonyolításának időtartamával és az előbbi 2 illetve 3 éves határidők a beépítési vázlatrak szerinti beépítéseket lehetővé tevő módosított Szabályozási terv hatályossá válásától számítandók azzal, hogy a határidők módosulásánál figyelembe veendő Szabályozási terv módosítás lebonyolításának időtartamát csökkenteni azon időtartam, amely a Szabályozási terv módosítással kapcsolatos Kft.-t. terhelő kötelezettségek Kft. általi felróható megszegésének következménye

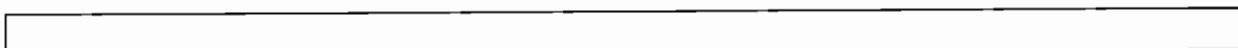
A fenti építési beruházás leírását, illetőleg a fenti építési beruházással kapcsolatos részletes jogokat és kötelezettségeket, a beruházás esetleges elmaradásának jogkövetkezményeit – a III/6. pontban foglaltak figyelembe vételével - a jelen szerződés aláírását megelőzően megkötött településrendezési szerződés tartalmazza.

Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.
képviseli: Ozvald Antal ügyvezető

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
meghatalmazás alapján aláírja: Dr. Giró Szász János ügyvéd

Ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „_”

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „_”



Szerződő felek megállapítják, hogy a jelen szerződés I. fejezet 1. a és 1. b pontban rögzített ingatlanok építési övezeti besorolásuk alapján kereskedelmi célú felépítmények létesítésére alkalmasak, de a Kft. által az Önkormányzat Főépítész Irodáján bemutatott beépítési vázlattev nem felel meg a hatályos Budapest Csepel Városközpont területére vonatkozó KSZT-nek, ezért a tervezett építmények megvalósíthatóságához a kerületi szabályozási terv módosítása szükséges. Főépítész a 2013. szeptember 30-i egyeztetés alkalmával tájékoztatta Kft. képviselőit arról, hogy a 2004-ben elfogadott KSZT bizonyos előírásainak felülvizsgálatát a tárgyi tömb felülvizsgálatával együtt indokolt elvégezni. Erre való tekintettel az Önkormányzat vállalja, hogy a kerületi szabályozási terv módosítására vonatkozó eljárást a jelen szerződés érvényessé és hatályossá válásától számított 90 napon belül megindítja, amennyiben ezen időszakon belül a telepítési tanulmányterv a Képviselő-testület által elfogadásra kerül, és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja. Az Önkormányzat nem vállal szavatosságot vagy egyéb felelősséget azért, hogy a Kft. által benyújtott beépítési vázlattev szerinti építmények a módosított beruházási tervek alapján kivitelezhetőek lesznek, de a hatályos jogszabályi keretek között eljárva minden jogszerűen elvárható lépést megtesz annak érdekében, hogy a kerületi szabályozási terv módosítására irányuló eljárásban a Kft. módosítási igényei – jogszabályi keretek között – az Önkormányzat érdekeivel összeegyeztethető módon érvényre jussanak. A Kft. módosítási igénypontjait az I/1. a., pontban rögzített ingatlan tekintetében a jelen szerződés 14. sz. melléklete rögzíti.

6.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat a III/5. pontban rögzített kötelezettségek teljesítésének biztosítékként a jelen szerződés érvényessé válásának és hatályba lépésének feltételével, a jelen szerződés aláírásától számított 5 év határozott időtartamra visszavásárlási jogot szerez az I/1. b., pontban megjelölt ingatlan tekintetében.

A visszavásárlási jog gyakorlásának feltétele, hogy a Kft. a III/5. pontban rögzített építési engedély szerzése, vagy a beruházás megkezdése iránti kötelezettségének határidőben ne tegyen eleget.

Az Önkormányzat a visszavásárlási jogot a jelen szerződés aláírásától számított 5 év határozott időtartamig gyakorolhatja.

A visszavásárlási jog megszűnik, ha a III/5. pontban rögzített kötelezettségek teljesítésre kerülnek, s ez esetben az Önkormányzat haladéktalanul köteles kiadni a törlési engedélyt.

Az I/1. b., pontban megjelölt ingatlan visszavásárlási ára **100.000.000,-, azaz Egyszázmillió forint + ÁFA.** Az Önkormányzat köteles a visszavásárlási árat a visszavásárlási jog lehívásától számított 45 napon belül megfizetni a Kft. részére.

Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.
képviselet: Ozvald Antal ügyvezető

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
meghatalmazás alapján aláírja: Dr. Giró Szász János ügyvéd

Ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „__”

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „__”

--

Ha a visszavásárlási jog gyakorlása esetén az Önkormányzat határidőre nem fizeti meg a teljes visszavásárlási vételárat, úgy a visszavásárlási jog gyakorlása alapján létrejött szerződéstől a Kft. elállhat, s ez esetben visszaáll a visszavásárlási jog gyakorlása előtti eredeti állapot, s az I/1. a., pontban megjelölt ingatlan visszakerül a Kft. tulajdonába.

A visszavásárlási jog részletes feltételeit jelen szerződés VII. fejezete tartalmazza.

- 7.) Az Önkormányzat a jelen szerződés érvényessé válása és hatályba lépése esetén, a III/3. pontban rögzített értékkülönbötet teljesítését követő 3 munkanapon belül, külön nyilatkozat alapján adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az I/1. b., pontban megjelölt ingatlan tulajdonjoga a Kft. javára adásvétel jogcímén az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, erre tekintettel a Kft. az Inyvt. 47/A. § (1) b., pontja alapján kéri, hogy a Kft. tulajdonjog bejegyzési kérelmét az ingatlan nyilvántartási hatóság tartsa függőben, vegye nyilvántartásba az Önkormányzat tulajdonjog bejegyzési engedélyének benyújtásáig, de legfeljebb a jelen okirat ingatlan nyilvántartási hatóság részére történő benyújtásától számított 6 hónap időtartamig.
- 8.) A jelen szerződés érvényessé válásának és hatályba lépésének feltételével a Kft. már jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Kft. tulajdonjogának bejegyzése esetén, ezen jogcselekménnyel egyidejűleg a III. 6. pont szerinti visszavásárlási jog az Önkormányzat javára az I/1. b., pontban megjelölt ingatlan tekintetében az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

IV.

INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI TERHEK, ÉRVÉNYESSÉGI FELTÉTEL ÉS HATÁLYBA LÉPÉSI FELTÉTELEK

- 1.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés esetleges részleges érvénytelensége vagy hatálytalansága nem hat ki a jelen szerződés egészére.
- 2.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés érvényessé válásának feltétele, hogy az illetékes ingatlan nyilvántartási hatóság a **Budapest XXI. kerület belterület 209432. hrsz. alatt felvett, 22918 nm alapterületű, kivett üzem megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni részaránya tekintetében a Kft. tulajdonjogát jogerősen bejegyezze.**

Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.
képviseli: Ozvald Antal ügyvezető

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
meghatalmazás alapján aláírja: Dr. Giró Szász János ügyvéd

Ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „_”

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „_”

--

- 3.) Figyelembe véve az V/1. pontban foglaltakat szerződő felek megállapítják, hogy a jelen szerződés I/1. pontjában megjelölt valamennyi ingatlan tekintetében a **2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése** értelmében a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.
- 4.) Figyelembe véve az V/1. pontban foglaltakat szerződő felek rögzítik, hogy a **Budapest XXI. kerület belterület 210235/3. hrsz.** alatt felvett ingatlan tekintetében Budapest Főváros Önkormányzatát az **1991. évi XXXIII. törvény 39. §** alapján elővásárlási jog illeti meg.
- 5.) Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés IV/2. pontjában meghatározott érvényességi feltétel bekövetkeztét követő **60** napon belül eljár abban a tekintetben, hogy az elővásárlásra jogosultak törvényben biztosított jogukkal élhessenek.

A fenti határidőn belül az Önkormányzat köteles a Kft. részére átadni az elővásárlásra jogosultak elővásárlási jog gyakorlásáról lemondó nyilatkozatát (közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan), vagy azon postai feladóvények, tértivevények és felhívó levelek eredeti példányát, amelyek hitelt érdemlő módon igazolják, hogy az Önkormányzat az elővásárlásra jogosultakat az elővásárlási jog gyakorlására a jogszabályi előírásoknak megfelelő tartalommal és formai követelmények betartása mellett felhívta, de az elővásárlási jogával a megadott határidőben nem élt.

A fentiekre tekintettel szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosultakkal szemben azon a napon válik hatályossá, amely napon az elővásárlásra jogosultak a felhívást követően a megadott határidőben nem nyilatkoznak, vagy akként nyilatkoznak, hogy elővásárlási jogukkal a jelen szerződésben rögzített feltételek mellett nem kívánnak élni.

Amennyiben az Önkormányzat az V/3. pontban rögzített kötelezettségét elmulasztja, abban az esetben a Kft. jogosult a jelen szerződéstől elállni. Ebben az esetben az Önkormányzat köteles a pályázati biztosíték összegét és annak a Ptk. 301. § szerinti mértékű késedelmi kamatát visszafizetni a Kft. részére, egyéb igényt azonban szerződő felek semmilyen jogcímen nem jogosultak támasztani egymással szemben.

Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.
képviseli: Ozvald Antal ügyvezető

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
meghatalmazás alapján aláírja: Dr. Giró Szász János ügyvéd

Ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „_”

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „_”

--

Amennyiben valamely elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogával el, abban az esetben az ingatlan adásvételi szerződés az Önkormányzat és az elővásárlásra jogosult között jön létre. Ebben az esetben az Önkormányzat köteles a pályázati biztosíték visszafizetni a Kft. részére, egyéb igényt azonban szerződő felek semmilyen jogcímen nem jogosultak támasztani egymással szemben.

Szerződő felek rögzítik, hogy az elővásárlásra jogosultat az elővásárlási jog gyakorlása során nem terheli együttes ajánlattételi kötelezettség, így elővásárlási jogát az adott ingatlanok tekintetében külön – külön is gyakorolhatja.

Ebben az esetben a jelen szerződés a Kft. és az Önkormányzat között – figyelemmel a jelen szerződés IV/1. pontjában rögzítettekre – csak részlegesen, azon ingatlan tekintetében vesztí hatályát, amely ingatlan tekintetében az elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogot gyakorolta.

V.

A SZERZŐDŐ FELEK JOG –ÉS KELLÉKSZAVATOSSÁGI NYILATKOZATAI

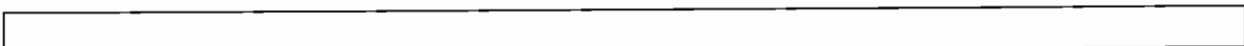
- 1.) A jelen szerződés I/1.a és I/1. b pontok szerinti ingatlanok tekintetében - figyelembe véve a jelen szerződésben rögzített terheket is – az Önkormányzat, a jelen szerződés I/2. pontjában meghatározott ingatlan tekintetében - figyelembe véve a jelen szerződésben rögzített terheket is – a Kft. jelen szerződés aláírásával kötelek és jog szavatosságot és jóállást vállal az általa átruházott adott ingatlan(ok) per,- teher, és igénymentességéért, illetve azért, hogy az adott ingatlan harmadik személy jogától mentes, továbbá azért is, hogy az ingatlanok minden tekintetben megfelelnek, illetőleg megegyeznek a jelen szerződésben és mellékleteiben az adott ingatlanokra meghatározott valamennyi fizikai és jogi tulajdonságnak..
- 2.) Szerződő felek az általuk átruházott adott ingatlan(ok) tekintetében a jelen szerződés aláírásával szavatosságot vállalnak arra, hogy a birtokba adás időpontjában az adott ingatlanon harmadik személynek semmilyen jogcímen fennálló használati joga nem fog fennállni, illetve az adott ingatlanba igazgatásrendészetileg harmadik személy bejelentve nem lesz.

Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.
képviseli: Ozvald Antal ügyvezető

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
meghatalmazás alapján aláírja: Dr. Giró Szász János ügyvéd

Ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „___”

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „___”



Szerződő felek az általuk átruházott adott ingatlan(ok) tekintetében a jelen szerződés aláírásával szavatosságot vállalnak arra, hogy az adott ingatlant – eltekintve az IV/3-4. pontban rögzítettektől – harmadik személy elővásárlási jogosultsága nem terheli, a vétel tárgyát képező adott ingatlan nem áll bírói zár alatt és nem is képezi hatósági igénybevétel tárgyát, az adott ingatlanon köztartozás, illetve harmadik személynek tulajdon átruházást gátló jogosultsága nem áll fenn.

3.) A jelen szerződés I/1. pontjában meghatározott ingatlanok tekintetében – figyelemmel a IV. fejezetben rögzítettekre is – az Önkormányzat, míg a jelen szerződés I/2. pontjában meghatározott ingatlan tekintetében a Kft. jelen szerződés aláírásával szavatosságot vállal arra, hogy

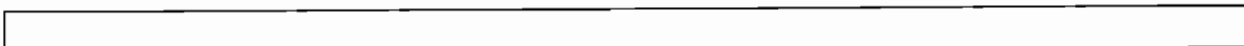
- az adott ingatlan jogszerű és kizárólagos tulajdonát képezi, és minden olyan jogszabály által megkívánt és egyébként általában elvárható intézkedést megfelelően megtett és megtesz, amely a tulajdonjogot szerző félnek az ügylet tárgyát képező ingatlanra vonatkozó tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges,
- birtokba adásig nem lesz, és azt követően sem merül fel olyan kiegyenlítettlen vagy el nem intézett egyéb követelés, adósság, amivel az adott ingatlan tulajdonjogát átruházó fél tartozna,
- a jelen szerződés megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben az adott ingatlan tulajdonjogát átruházó fél félként szerepel, vagy amely az adott ingatlan tulajdonjogát átruházó fél vagyonára vonatkozóan kötelező rendelkezést tartalmaz, valamint nem sért semmilyen jogszabályt vagy rendelkezést, amely az adott ingatlan tulajdonjogát átruházó félre vonatkozik,
- az adott ingatlan tulajdonjogát átruházó fél kijelenti, hogy – az IV/3-4. pontban rögzítettek túlmenően – az adott ingatlanon senkinek sincs bármilyen olyan jellegű joga (pl.: elővásárlási, visszavásárlási és vételi jog, bérleti jog), amely a per-, teher-, és igénymentes kizárólagos tulajdonjog megszerzését, illetve birtoklást vagy a használatot lehetetleníti, vagy akadályozza vagy korlátozza, az adott ingatlant sem kifejezetten, sem hallgatólagosan nem terhelte meg, nem adta kölcsön vagy hitel fedezetéül, s nem adta bérlet, vagy más célból harmadik személy használatában, birtokába.,

Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.
képviseli: Ozvald Antal ügyvezető

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
meghatalmazás alapján aláírja: Dr. Giró Szász János ügyvéd

Ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „__”

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „__”



- mindazon díjat, térítést, kiadást, illetéket, adót (így minden olyan helyi adót is), valamint bármely egyéb, az adott ingatlan tulajdonjogát átruházó fél által jogszabály alapján a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlan tulajdonlásával, birtoklásával, használatával kapcsolatban fizetendő költséget a jelen szerződés aláírásáig teljes egészében megfizetett, illetve az itt felsorolt költségeket, amely az adott ingatlan tulajdonjogát megszerző fél birtokba lépéséig esedékes vagy azt megelőzően keletkeztek, az adott ingatlan tulajdonjogát átruházó fél megfizeti,
- A felek szavatolják és jótállást vállalnak azért is, hogy az általuk átruházott ingatlan/ok – a jelen szerződésben írtak kivételével – mentesek a könyv szerinti és nem könyv szerinti terhektől, az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett, illetve fel nem tüntethető jogoktól és tényektől, bérlettől és egyéb használati jogoktól, szolgalmaktól, adóktól illetve adók módjára behajtandó tartozásoktól, minden jog- és kötelezettségi igénytől,
- Az Ingatlan/ok fizikai és jogi állapota megfelel a tulajdoni lapnak, helyszínrajznak és a jelen szerződésben és mellékleteiben leírtaknak.
- az Ingatlan/ok a legjobb tudomásuk szerint mentesek a rejtett hibáktól, különösen régészeti leletektől, a szerződésben nem említett földalatti vezetékektől, építménymaradványoktól, a beépítést talajmechanikai szempontból jelentősen nehezítő körülményektől,
- az Ingatlanok a legjobb tudomásuk szerint - a jelen szerződésben írtak kivételével - nem szennyezettek, amely alatt a felek azt értik, hogy az Ingatlan/ok talaj, talajvíz, vagy talajlevegő szennyezettsége nem haladja meg a magyar előírásokban rögzített környezetvédelmi intézkedési határértéket,
- az Ingatlan/ok cég székhelyül nem szolgálnak,
- az ingatlanokkal kapcsolatban, vagy azzal összefüggésben nem áll fenn tartozásuk 3. személyek felé

VI.

BIRTOKBA ADÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

1.) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy a **Kft.**

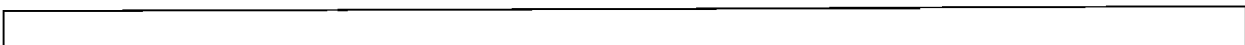
- a.) az I/1. a., pontban megjelölt ingatlan birtokba vételére a II/2.1. pontban rögzített vételár rész megfizetését követő 8 napon belül;

Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.
képviseli: Ozvald Antal ügyvezető

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
meghatalmazás alapján aláírja: Dr. Giró Szász János ügyvéd

Ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „__”

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „__”



b.) az I/1. b., pontban megjelölt ingatlan birtokba vételére a III/3. pontban rögzített vételár rész megfizetését követő 8 napon belül;

jogosult és köteles, ezen időponttól kezdődően szedi annak hasznait, viseli annak terheit, illetve a kárveszélyt.

2.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat az I/1. a., pontban megjelölt ingatlan Kft. általi birtokbavételével egyidejűleg lép az I/2. pontban megjelölt ingatlan birtokába, ezen időponttól kezdődően szedi annak hasznait, viseli annak terheit, illetve a kárveszélyt.

3.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a tárgybeli ingatlanok tekintetében a birtokba adással egyidejűleg leolvassák a közüzemi mérőberendezések állásait és ezen napot tekintik a tulajdonjogot szerző felet az adott ingatlan vonatkozásában terhelő közüzemi díj fizetési kötelezettsége kezdetének.

4.) A birtokbaadáskor a birtokbaadás tárgyát képező ingatlanok a következő állapotban kell lennie:

a.) a birtokba lépni jogosult fél birtokba lépését, birtoklását, vagy az ingatlan használatát senki joga, vagy igénye ne korlátozza, vagy akadályozza,

b.) az ingatlan jogi helyzete egyezzen meg a szerződéskötés időpontjában írt állapottal, s az per-, teher-, és igénymentes legyen, s természetbeni, műszaki állapota feleljen meg a jelen szerződésben és mellékleteiben foglaltaknak,

c.) az ingatlan az Eladó, vagy 3. személyek ingóságaitól kiürített állapotú legyen.

A birtokbavételt a birtokba lépni jogosult fél megtagadhatja, ha az ingatlan nem felel meg az előbbi állapotnak, vagy a birtokbaadásra kötelezett fél nem teljesíti az előzők szerinti kötelezettségét, s ez esetben a birtokbaadást a birtokbaadásra kötelezett fél hibájából meghiúsultnak kell tekinteni

5.) Amennyiben valamely fél az őt terhelő birtokba adási kötelezettségének nem tesz eleget, abban az esetben köteles a késedelem minden napja után késedelmi kötbért fizetni, amelynek összege a késedelemmel érintett ingatlan teljes vételárának 0,5 % -a / naptári nap.

Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.
képviseli: Ozvald Antal ügyvezető

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
meghatalmazás alapján aláírja: Dr. Giró Szász János ügyvéd

Ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „_”

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „_”

--

VII.

**A VISSZAVÁSÁRLÁSI JOG GYAKORLÁSÁRA VONATKOZÓ KÖZÖS
RENDELKEZÉSEK**

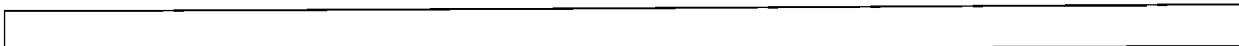
- 1.) Az Önkormányzat a visszavásárlási jogot a jelen szerződésben rögzített határozott időtartamig, a Kft. felé intézett egyoldalú jognyilatkozattal, az adott ingatlan tekintetében megállapított visszavásárlási vételárnak a jelen szerződés szerinti megfizetésének feltételével gyakorolhatja.
- 2.) Szerződő felek már jelen szerződés alapján megállapodnak abban, hogy amennyiben a Kft. a visszavásárlási jog gyakorlását, annak feltételének beállítását, annak módját esetlegesen vitatja, úgy ezen jogcselekmény az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés tekintetében nem bír halasztó hatállyal, az ingatlan-nyilvántartási tulajdonjog átvezetésnek, az Önkormányzat javára történő bejegyzésnek a feltétele önmagában a visszavásárlási jog gyakorlására vonatkozó, megfelelően aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozat és ennek a Kft. általi átvételét igazoló átvételi elismervény, vagy postai tértivevény, és a visszavásárlási vételár teljes összege Kft.-nek való átutalásáról az Önkormányzat számlavezető bankja által kiadott eredeti, cégszerűen aláírt írásbeli nyilatkozat. benyújtása a Földhivatal részére.
- 3.) A visszavásárlási jog gyakorlása esetén Kft. a visszavásárlási vételár teljes összegének a bankszámláján való jóváírásától számított 30 napon belül köteles az adott ingatlant az Önkormányzat birtokába adni, azt elhagyni és ingóságaitól kiüríteni, illetve szavatolni, hogy a birtokba adáskor az ingatlanon harmadik személynek semmilyen jogcímen használati joga nem fog fennállni. Amennyiben a Kft. az Önkormányzat általi visszavásárlási jog gyakorlásának jogszerűségét, a joggyakorláshoz szükséges feltételek megvalósulását vitatja és ha emiatt a visszavásárlási jog gyakorlásának érvénytelensége, vagy hatálytalanságának megállapítása iránt polgári pert indít a visszavásárlási jog lehívását tartalmazó jognyilatkozat kézhezvételét követő 120 napon belül, úgy az ingatlan birtokát csak ezen per jogerős befejeződését követően, s csak akkor köteles visszaadni az Önkormányzat részére, ha a jogerős bírósági ítélet a kft. keresetét elutasítja (a visszavásárlási jog érvényességét és hatályosságát állapítja meg)

Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.
képviseli: Ozvald Antal ügyvezető

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
meghatalmazás alapján aláírja: Dr. Giró Szász János ügyvéd

Ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „__”

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „__”



- 4.) A Kft. jelen szerződés aláírásával szavatosságot vállal arra, hogy a visszavásárlási joggal terhelt adott ingatlanokat a visszavásárlási jog lehívásától számított 30 napon belül tehermentesíti, azokat per –teher –és igénymentes állapotban bocsátja vissza az Önkormányzat részére.
- 5.) Amennyiben a Kft. az őt terhelő birtokba adási kötelezettségének nem tesz eleget, abban az esetben köteles a késedelem minden napja után késedelmi kötbért fizetni, amelynek összege a késedelemmel érintett ingatlan teljes vételárának 0,5 % -a / naptári nap.

VIII.

A SZERZŐDŐ FELEK EGYÉB ELÁLLÁSI JOGAI

- 1.) Szerződő felek jogosultak a jelen szerződésben már írt elállási jogokon kívül a jelen szerződés egészétől, vagy annak egy részétől elállni, illetőleg a szerződést azonnali hatállyal felmondani az alábbiakban írt esetek bármelyikének bekövetkezése esetén:
- a.) ha a másik fél jogszavatossági nyilatkozatai valótlanok bizonyulnak, így különösen ha az átruházott ingatlan(ok)nak az átruházó fél nem, vagy nem kizárólagos tulajdonosa, illetve az előbbi ingatlanok, vagy azok bármelyike – a jelen szerződésben vagy mellékleteiben kifejezetten említett terhek kivételével - nem per-, teher- és igénymentesek, vagy az adott ingatlanral való vevői rendelkezés, vagy az adott ingatlanokon tulajdonjogot szerző fél általi zavartalan, korlátozásmentes birtoklás, használat, hasznosítás lehetetlen lenne, vagy az bármely formában, vagy módon korlátba, vagy akadályba ütközik stb. és a tulajdonjogot átruházó fél az erre vonatkozó írásbeli felhívása kézhezvételétől számított 15 napos határidőn belül a jogszavatossággal kapcsolatos kötelezettségeinek nem tenne eleget;
- b.) ha a tulajdonjogot átruházó fél kellékszavatossági nyilatkozatai valótlanok bizonyulnak, így különösen, ha az adott ingatlan(ok)nak természetbeni, ill. műszaki állapota nem egyezik meg a jelen szerződésben vagy mellékleteiben kifejezetten írtakkal, és az átruházó fél az erre vonatkozó írásbeli felhívása kézhezvételétől számított 15 napos határidőn belül a hibát (eltérést) nem orvosolja,
- c.) ha a tulajdonjogot átruházó fél az általa átruházandó ingatlannal kapcsolatban a tulajdonjog bejegyzési engedély átadására vonatkozó kötelezettségét írásbeli felszólítás ellenére 5 napos póthatáridőn belül nem teljesíti;
- d.) ha a tulajdonjogot átruházó fél a birtokbaadási kötelezettségével 25 napot meghaladó késedelembe esik;

Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.
képviseli: Ozvald Antal ügyvezető

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
meghatalmazás alapján aláírja: Dr. Giró Szász János ügyvéd

Ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „___”

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „___”

--

Az előbbi eseteken kívül a Kft. jogosult a jelen szerződés egészétől, vagy annak egy részétől elállni, illetőleg a szerződést azonnali hatállyal felmondani az alábbiakban írt esetek bármelyikének bekövetkezése esetén is:

- ha a Kft. az I. 1.a), és/vagy I. 1.b) pontbani ingatlanokon/ban, vagy azok bármelyikén/ben olyan környezeti károsodásra, vagy veszélyes hulladékra bukkan, amely meghaladja a jelen szerződés megkötésekor érvényes magyar jogszabályokban meghatározott környezetvédelmi intézkedési határértékeket;
 - ha a Kft. által tervezett, a jelen szerződés mellékleteit képező beépítési vázlattervek szerinti beruházások bármelyikének jogszerű megvalósíthatóságához szükséges Szabályozási terv módosításához szükséges intézkedéseket az Önkormányzat az erre Kft. általi felhívás vételétől számított 60 napon belül nem kezdi meg, de az előbbi elállásra okot adó 60 napos határidőt meghosszabbítja azon időtartam, amely a Szabályozási terv módosítással kapcsolatos Kft-t. terhelő kötelezettségek Kft. általi felróható megszegésének következménye.
- 2.) Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy az Önkormányzat és a Kft. jelen szerződés aláírását megelőzően közösen áttanulmányozták a szerződés tárgyát képező I/1.a és/vagy a I/1. b pont alatti ingatlanok és környékének védelmi területi térképét, amely tartalmazza a régészeti leletek várható fellelési helyeit. Ezen védelmi területi térkép alapján az ingatlanokon nem várható régészeti leletek felbukkanása. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Kft. jogosult a jelen szerződés egészétől, vagy döntése szerint csak a régészeti lelettel érintett ingatlan tekintetében részlegesen elállni, amennyiben a szerződés tárgyát képező I/1.a és/vagy a I/1. b pont alatti ingatlanok közül bármelyik ingatlanon a közösen áttanulmányozott védelmi területi térképen fel nem tüntetett olyan régészeti leletekre bukkan, amely feltárásának a és/vagy kimentésének várható költségei a Kft. által tervezett építési beruházás költségei 5 %-át eléri, vagy meghaladják, vagy amely régészeti lelet a Kft. által tervezett építési beruházás megvalósítását legalább hat hónappal késleltetné.

A Kft. a fenti elállási jogot az adott ingatlanra vonatkozó jogerős építési engedély szerinti beruházás kivitelezésének megkezdésétől számított 60 napos jogvesztő határidőn belül gyakorolhatja.

A jelen pontban rögzített elállási jog gyakorlása esetén szerződő felek kötelesek az adott ingatlan tekintetében az eredeti állapotot visszaállítani, a teljesített vételár tekintetében egymással kölcsönösen és teljes körűen elszámolni.

Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.
képviseli: Ozvald Antal ügyvezető

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
meghatalmazás alapján aláírja: Dr. Giró Szász János ügyvéd

Ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „___”

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „___”



IX.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 1.) Jelen szerződés készítésével és ellenjegyzésével szerződő felek a Giró Szász és Társai Ügyvédi Irodát (1126 Budapest, Kiss János altábornagy u. 23. I. emelet 1., eljáró ügyvéd: Dr. Gáspár Attila Tibor) bízzák meg, amely megbízás kiterjed a földhivatali eljárásban történő képviselőre.
- 2.) Figyelemmel a 105/2012.(V.30.) Korm. rendelet által módosított 176/2008.(VI.30.) Korm. rendelet előírásaira szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzat köteles a Budapest XXI. kerület 210235/3. hrsz. alatt felvett ingatlanról, a Kft. köteles a Budapest XXI. kerület 209432. hrsz. alatt felvett ingatlanról épület energetikai tanúsítványt készíteni.

Szerződő felek ezen kötelezettségeiknek eleget tettek, a tanúsítványok [REDACTED] és [REDACTED] azonosító kód alatt elkészültek, azok egy-egy eredeti példányait a szerződő felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadták - átvették, ezen tény a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.

- 3.) Az Önkormányzat kijelenti, hogy elidegenítési korlátozás alá nem esik illetve, hogy Magyarország területi közigazgatási szerve, jogállását a 2011. évi CLXXXIX. törvény rögzíti.

A Kft. kijelenti, hogy elidegenítési korlátozás alá nem esik illetve, hogy magyarországi székhellyel bejegyzett gazdálkodó szervezet.

A Kft. kijelenti, hogy a jelen szerződésben előírt vételár fizetési kötelezettségének teljesítése során a büntetőtörvénykönyv egyetlen tényállását sem merítette ki, különös tekintettel a pénzmosás tekintetében megfogalmazott törvényi tényállásokra.

- 4.) A Kft. tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanokon építési beruházási tevékenységet végez, vagy azokon hatósági engedélyhez kötött tevékenységet (pl.: kereskedelmi tevékenységet) kíván folytatni, abban az esetben a tevékenység megkezdéséhez és folytatásához szükséges hatósági engedélyeket köteles a saját költségén és kockázatára beszerezni. Ebből eredően a Kft. semmilyen jogcímen nem jogosult igényt érvényesíteni az Önkormányzattal szemben. A beruházási tervben rögzítettek figyelembe vételével az Önkormányzat külön is felhívja a Kft. figyelmét az 1997. évi LXXVIII. törvény 53/F. § rendelkezésire.

Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.
képviselet: Ozvald Antal ügyvezető

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
meghatalmazás alapján aláírja: Dr. Giró Szász János ügyvéd

Ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „__”

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „__”

--

Az Önkormányzat a miniszteri felmentvény iránti kérelem elutasításának esetére minden jogcímen a felelősségét kizárja, a Kft. az Önkormányzattal szemben ezen felmentvény iránti kérelem esetleges elutasításából eredően elállási vagy felmondási jogot nem gyakorolhat, és semmilyen jogcímen igényt nem érvényesíthet az Önkormányzattal szemben.

- 5.) Jelen szerződésben nem szabályozott feltételekre a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

Szerződő felek a jelen szerződésből eredő jogvitákat megkísérlik békés úton rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, abban az esetben a jelen szerződésből eredő jogviták eldöntésére az 1952. évi III. törvény általános hatásköri és illetékességi szabályai szerinti bíróság rendelkezik hatáskörrel és illetékességgel.

A jelen szerződés 23 számozott oldalból áll és 8 egymással szó szerint megegyező példányban készült. Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzatának képviselőjében eljáró Németh Szilárd polgármester jelen szerződés utolsó, azaz 23. oldalának aláírásával kijelenti, hogy a jelen szerződés teljes tartalmát – annak 1-23. oldalát – valamint annak minden (1-14. sz. mellékletét) elolvasta és megismerte, és meghatalmazza Dr. Giró Szász János ügyvédet, hogy a jelen szerződés 1-22. oldalait, valamint a jelen szerződés 1-14. sz. mellékleteit Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzatának képviselőjében kézjegyével lássa el (aláírja).

Budapest, 2014. _____ „___”

Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.
képviseli: Ozvald Antal ügyvezető

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
képviseli: Németh Szilárd polgármester

Ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „___”

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „___”

Mellékletek:

1. a Budapest XXI. kerület belterület 210235/3. hrsz. ingatlan tulajdoni lapja
2. a Budapest XXI. kerület belterület 210235/3. hrsz. ingatlan helyszínrajza
3. a Budapest XXI. kerület belterület 210235/3. hrsz. ingatlan leírása
4. a Budapest XXI. kerület belterület 210235/3. hrsz. ingatlanra vonatkozó beépítési vázlat
5. a Budapest XXI. kerület belterület 210671/36. hrsz. ingatlan tulajdoni lapja
6. a Budapest XXI. kerület belterület 210671/36. hrsz. ingatlan helyszínrajza
7. a Budapest XXI. kerület belterület 210671/36. hrsz. ingatlan leírása
8. a Budapest XXI. kerület belterület 210671/36. hrsz. ingatlanra vonatkozó beépítési vázlat
9. a Budapest XXI. kerület belterület 209432. hrsz. ingatlan tulajdoni lapja
10. a Budapest XXI. kerület belterület 209432. hrsz. ingatlan helyszínrajza
11. a Budapest XXI. kerület belterület 209432. hrsz. leírása
12. a Budapest XXI. kerület belterület 209432. hrsz. ingatlanra vonatkozó bontási engedélyezési tervdokumentáció
13. Kerületi szabályozási terv módosítási igénypontjai az I/1. a., pontban rögzített ingatlan vonatkozásában
14. Kerületi szabályozási terv módosítási igénypontjai az I/1. b., pontban rögzített ingatlan vonatkozásában