

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS,

amely létrejött egyrészről:

Veresegyház Város Önkormányzata (2112 Veresegyház, Fő út 106., adószám: 15391676-2-13, KSH azonosító: 15391676-8411-321-13, képviseli: Pásztor Béla polgármester) mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről:

VERES-SPA Kft. (székhely: 1028 Budapest, Hidegkúti út 167., Cg. 01-09-920632, adószám: 14803909-2-41, KSH: 14803909-6820-113-01, képviseli Baldauf Zsuzsanna és Glusz Tetyana Kosztyantinyivna ügyvezetők), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) között alulírott napon a következő tartalommal.

I. Előzmények

Veresegyház Város Önkormányzata 2009. június hó 12-ei közzététellel pályázatot írt ki (1. számú melléklet) a tulajdonát képező Veresegyház, belterület **5786/2 hrsz-ú 639.850 m²** nagyságú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan tulajdonából, földrészletek megosztása útján **5786/6 hrsz-mal** kialakításra kerülő **78.457 m²** nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű (a település fejlesztési terve szerint **Vt-5** övezeti besorolású) ingatlan tulajdona értékesítése tárgyában.

Vevő a kiírt pályázatra 2009. június 23-i keltezéssel egyedül nyújtott be ajánlatot (2. sz. melléklet). A pályázat határidőben érkezett és érvényes volt. Az értékelő bizottság javasolta az Önkormányzat Képviselő-testületének, hogy az érvényes pályázat (ajánlat) alapján az ingatlan a **VERES-SPA Kft.** részére kerüljön értékesítésre. A **Képviselő-testület 85/2009.(VII.15.) Kt.** számú határozatával győztesnek a **Vevőt** hirdette ki, egyben elfogadta a **Vevő** által ajánlott vételárat, valamint felhatalmazta a város Polgármesterét a határozatban foglaltak szerinti tartalommal a szerződés megkötésére (3. sz. melléklet).

Felek 2009. július 29-én – mivel ekkor még a vétel tárgya nem volt kialakítva – ingatlan adásvételi előszerződést kötöttek melyben meghatározták a végleges adásvételi szerződés részletes feltételeit. **Szerződő Felek** megállapítják, hogy a vétel tárgyának telekalakítási eljárása befejeződött, az jelenleg már önálló ingatlan testként az ingatlan-nyilvántartásban szerepel. Ezen előzmények alapján kötik meg **Felek** az adásvételi szerződést.

II. Ingatlan adásvételi szerződés

- 1.) **Eladó** kizárólagos tulajdonát képezi a Veresegyház belterület **5786/6 hrsz-ú 78.457 m²** nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű (a település-fejlesztési terv szerint **Vt-5** övezeti besorolású) tehermentes ingatlan.
- 2.) **Eladó** eladja, **Vevő** pedig megvásárolja az előbbi pontban körülírt ingatlant 630.400.000,-Ft + 149.266.666,-Ft ÁFA, azaz **bruttó 779.666.666,-Ft** (Hétszázhetvenkilencmillió-hatszázhatvanhatezer-hatszázhatvanhat forint) vételáron.

Ellenjegyzem: 2009. december 18.

Kisfalvi Ügyvédi Iroda

2112 Veresegyház, Árpád u. 23.

Tel.: 06-28-385-539, 06-30-9215-602

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- 3.) A vételár kifizetése az alábbiak szerint történik:
- a.) **Vevő** a pályázati kiírás alapján pályázati biztosítékként 2009. 06. 30-i teljesítéssel átutalt **Eladó** számlájára **200.000.000,-Ft**-ot, azaz Kettőszázmillió forintot, melyet **Felek** vételár előlegnek tekintenek. Az összeg 20 % mértékű (33.333.333,-Ft) Áfa-t tartalmaz. A vételár előleg bruttó összegéről **Eladó** a **Vevő** részére előleghozzájárulást (E-09-25 számon) állított ki 2009. 07. 30-án.
A pályázati biztosíték garanciális szabályait a pályázati kiírás tartalmazza.
 - b.) A mai napon megkötött ingatlan adásvételi szerződés alapján **Eladó** végösszeget állít ki, melynek összegéből a korábban megfizetett előleg levonásra kerül. A fennmaradó **bruttó 579.666.666,-Ft** vételárhátralékot, mely 25 % mértékű (115.933.333,-Ft) Áfa-t tartalmaz, az adásvételi szerződés aláírását követően **legkésőbb 2009. december 23-ig** egyösszegben köteles **Vevő** az **Eladónak** az **OTP Bank Nyrt. Gödöllői Fiókjánál vezetett 11742049-05391676-02130000** számú számlájára történő átutalással megfizetni.
- 4.) **Vevő** tudomásul veszi, hogy esetleges fizetési késedelme esetén a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseinek megfelelő mértékű késedelmi kamatot is köteles az **Eladónak** fizetni. Az **Eladó** a fizetési határidő eredménytelen eltelte után, egyszeri eredménytelen írásbeli felszólítást követően, egyoldalú írásbeli nyilatkozattal jogosult az adásvételi szerződéstől elállni.
- 5.) **Felek** rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon **Vevő** az alábbiakban foglaltak szerinti beruházás teljesítést (megépítést) vállalja:
A pályázati dokumentációban részletezett hasznosítási programban foglaltak alapján és a vállalt ütemezéssel öt csillagos minősítésű 120 szobás gyógy-termál szálloda és hozzá kapcsolódó kereskedelmi egységek megépítését 1,5 milliárd Ft + ÁFA várható bekerülési költséggel.
- 6.) Az ingatlan közmű ellátottságának biztosítását (telekhatáron kívüli elhelyezkedését), valamint a közművekre történő csatlakozás költségviselését a 4. számú melléklet tartalmazza. A közművekre történő rákötés költsége a **Vevőt** terheli. Az **Eladó** által a **Vevőnek** majdan szolgáltatott termálvíz igénybevételének és költségeinek szabályait, az 1. számú melléklet tartalmazza.
- 7.) **Eladó** szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességért.
- 8.) **Felek** megállapodnak abban, hogy a **Vevő** a teljes vételár megfizetésével egyidőben lép az ingatlan birtokába, eddig az időpontig az **Eladó**, ezt követően pedig a **Vevő** viseli az ingatlan terheit, illetőleg szedi annak hasznait.
- 9.) **Eladó** nyilatkozik, hogy a teljes vételár részére történő megfizetésével egyidőben visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a **Vevő** tulajdonjoga a vétel tárgyát képező ingatlanra **1/1 arányban vétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A vételár kifizetéséig is jogosult azonban **Vevő** az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét benyújtani függőben tartással. Ennek feljegyzéséhez **Eladó** a jelen okirat aláírásával hozzájárul. **Eladó** a tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja.

Ellenjegyzem: 2009. december 18.

- 10.) **Szerződő felek** kijelentik, hogy az **Eladó** jogi személy önkormányzat, a **Vevő** pedig belföldön bejegyzett gazdasági társaság, a tulajdonjog átruházását, illetve megszerzését részükre jogszabályi rendelkezések nem zárják ki, és nem korlátozzák.

III. Egyebek

- 11.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk.-nak az adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezései az irányadók.
- 12.) **Veresegyház Város Önkormányzatának jegyzője** jelen szerződés ellenjegyzésével tanúsítja, hogy jelen adásvételi szerződésben foglaltak mindenben megfelelnek **Veresegyház Város Képviselő-testülete** vonatkozó határozatának.
- 13.) Jelen ingatlan adásvételi szerződéssel kapcsolatos vitás kérdéseket **Felek** elsődlegesen kölcsönös egyeztetések útján, peren kívül kívánják megoldani. Amennyiben az egyeztetés 5 munkanapon keresztül eredménytelenül zajlik, a vitás kérdések megoldására a **Felek** kikötik – pertárgyérték-határtól függően – a Gödöllői Városi Bíróság kizárólagos illetékességét.
- 14.) **Szerződő Felek** jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a Földhivatal előtti eljárásban történő képviseletükkel **Dr. Kisfalvi János ügyvédet** (Kisfalvi Ügyvédi Iroda 2112 Veresegyház, Árpád utca 23.) bízzák meg.

Jelen adásvételi szerződést (mely 14 pontból és 3 oldalból, valamint az elidegeníthetetlen részét képező 4 mellékletből és 22 lapból áll) 10 eredeti példányban a **Felek**, mint ügyleti akaratuknak mindenben megfelelőt, jóváhagyólag cégszerűen aláírták.

Veresegyház, 2009. december 18. napján



Veresegyház Város Önkormányzata,
mint **Eladó**

VERES SPA Kft.,
mint **Vevő**


.....

képviseletében:
Pásztor Béla
polgármester



 - 
.....

képviseletében:
Baldauf Zsuzsanna **Glusz Tetyana**
Kosztyantinyivna
ügyvezetők


Ellenjegyzem:


.....

dr. Tahon Róbert
jegyző

VERES-SPA KFT 1.
1028 Budapest, Hidegkúti út 167.
Adószám: 14803909-2-41

Ellenjegyzem: 2009. december 18. napján


Dr. Kisfalvi János
ügyvéd

Kisfalvi Ügyvédi Iroda
2112 Veresegyház, Árpád u. 23.
T: 06-26-385-539, 06-30-6215-602