

2988/2008

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS -tulajdonjog fenntartással-

amely létrejött egyrészről

**Órbottyán Nagyközségi Önkormányzat**

székhely: 2162 Órbottyán, Fő út 63.

**Adószám: 15394057-2-13**

**Statisztikai számjel: 15394057-8411-321-13**

**Törzsszám: 416 (Váci Körzeti Földhivatalnál azonosító)**

képviseli: Cserepka András polgármester

mint Eladó, a továbbiakban **ELADÓ**

másrészről pedig

**a K&P Land Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft.**

székhely: 1037 Budapest, Bécsi út 267.

cégjegyzék szám: 01-09-902170

adószám: 14400733-2-41

statisztikai számjele: 14400733-6810-11301

képviseli: Pulay Balázs ügyvezető

mint **Vevő**, a továbbiakban **VEVŐ**

együttes említésük esetén, mint **Szerződő Felek** között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel.

1. Eladó kizárólagos tulajdonosa a Váci Körzeti Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában nyilvántartott és az alábbiakban megjelölt ingatlanoknak.

<u>Helyiség</u>	<u>Helyrajzi szám</u>	<u>Művelési ág</u>	<u>Terület m<sup>2</sup></u>
Órbottyán	3415/1	Kivett, beépítetlen terület	1076
Órbottyán	3415/2	Kivett, beépítetlen terület	1022
Órbottyán	3415/3	Kivett, beépítetlen terület	1022
Órbottyán	3415/4	Kivett, beépítetlen terület	1021
Órbottyán	3415/5	Kivett, beépítetlen terület	1059
Órbottyán	3415/6	Kivett, beépítetlen terület	1060
Órbottyán	3415/7	Kivett, beépítetlen terület	1060
Órbottyán	3415/8	Kivett, beépítetlen terület	1004
Órbottyán	3415/10	Kivett, beépítetlen terület	1059
Órbottyán	3415/11	Kivett, beépítetlen terület	1058
Órbottyán	3415/12	Kivett, beépítetlen terület	1059
Órbottyán	3415/13	Kivett, beépítetlen terület	1059
Órbottyán	3415/14	Kivett, beépítetlen terület	1063
Órbottyán	3415/16	Kivett, beépítetlen terület	947
Órbottyán	3415/17	Kivett, beépítetlen terület	999
Órbottyán	3415/18	Kivett, beépítetlen terület	1001
Órbottyán	3415/19	Kivett, beépítetlen terület	1000
Órbottyán	3415/20	Kivett, beépítetlen terület	1000
Órbottyán	3415/21	Kivett, beépítetlen terület	1000
Órbottyán	3415/22	Kivett, beépítetlen terület	1201
Órbottyán	3415/23	Kivett, beépítetlen terület	1201
Órbottyán	3415/24	Kivett, beépítetlen terület	1201
Órbottyán	3415/25	Kivett, beépítetlen terület	1201
Órbottyán	3415/27	Kivett, beépítetlen terület	2779
Órbottyán	3415/29	Kivett, beépítetlen terület	5193

Eladó tulajdonjogát a 2008. 10. 02. napján a TAKARNET számítógépes rendszerről lehvott tulajdoni lap másolattal igazolja a Vevő felé.

2. Eladó ezennel eladja az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanokat **Vevő pedig megtekintett állapotban**, megvásárolja azokat **2.700.- Ft + Áfa/m<sup>2</sup>**, azaz **Kettőezer-hétszáz forint + Áfa/m<sup>2</sup>** egységáron számított és az alábbiakban részletezett vételárért.

Helyiség	Helyrajzi szám	Terület m <sup>2</sup>	Vételár
Órbottyán	3415/1	1076	2.905.200.- Ft + Áfa
Órbottyán	3415/2	1022	2.759.400.- Ft + Áfa
Órbottyán	3415/3	1022	2.759.400.- Ft + Áfa
Órbottyán	3415/4	1021	2.756.700.- Ft + Áfa
Órbottyán	3415/5	1059	2.859.300.- Ft + Áfa
Órbottyán	3415/6	1060	2.862.000.- Ft + Áfa
Órbottyán	3415/7	1060	2.862.000.- Ft + Áfa
Órbottyán	3415/8	1004	2.710.800.- Ft + Áfa
Órbottyán	3415/10	1059	2.859.300.- Ft + Áfa
Órbottyán	3415/11	1058	2.856.600.- Ft + Áfa
Órbottyán	3415/12	1059	2.859.300.- Ft + Áfa
Órbottyán	3415/13	1059	2.859.300.- Ft + Áfa
Órbottyán	3415/14	1063	2.870.100.- Ft + Áfa
Órbottyán	3415/16	947	2.556.900.- Ft + Áfa
Órbottyán	3415/17	999	2.697.300.- Ft + Áfa
Órbottyán	3415/18	1001	2.702.700.- Ft + Áfa
Órbottyán	3415/19	1000	2.700.000.- Ft + Áfa
Órbottyán	3415/20	1000	2.700.000.- Ft + Áfa
Órbottyán	3415/21	1000	2.700.000.- Ft + Áfa
Órbottyán	3415/22	1201	3.242.700.- Ft + Áfa
Órbottyán	3415/23	1201	3.242.700.- Ft + Áfa
Órbottyán	3415/24	1201	3.242.700.- Ft + Áfa
Órbottyán	3415/25	1201	3.242.700.- Ft + Áfa
Órbottyán	3415/27	2779	7.503.300.- Ft + Áfa
Órbottyán	3415/29	5193	14.021.100.- Ft + Áfa
<b>Összesen:</b>		<b>32.345</b>	<b>87.331.500.-Ft + Áfa</b>

3. Vevő az ingatlanok 2. pontban meghatározott vételárát, **87.331.500.-Ft + 20 %Áfa**, azaz **összesen bruttó 104.797.800.- Ft** összeget az alábbiak szerint fizeti meg Eladó részére.

Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átutalással megfizet Eladónak **30.000.000.- Ft + ÁFA**, azaz **Harmincmillió forint + ÁFA** összeget Eladónak a **12001008-00233342-00100006** számú bankszámlájára, melyből **8.000.000.- Ft + ÁFA**, azaz **Nyolcmillió forint + ÁFA** összeget Vevő kifejezetten **foglaló** jogcímén fizet meg, míg **22.000.000.- Ft + ÁFA**, azaz **Huszonkettőmillió forint + ÁFA** összeg a fenti összegből vételárelőleg jogcímén kerül megfizetésre. Szerződő Felek a foglaló összegét és a vételárelőleg összegét a teljes vételárba beszámítják. Szerződő Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetéről a tájékoztatást megkapták és azzal tisztában vannak.

Vevő legkésőbb **2008. október 25. napjáig** átutalással megfizet Eladónak további **30.000.000.- Ft + ÁFA**, azaz **Harmincmillió forint + ÁFA** összeget Eladónak a **12001008-00233342-00100006** számú bankszámlájára.

ca ↑

13

Vevő a teljes vételárból fennmaradó **27.331.500.- Ft + ÁFA**, azaz **Huszonhétmillió-háromszázharmincegyezer-öttszáz forint + Áfa** összeget legkésőbb **2008. december 10.** napjáig fizeti meg Eladónak a **12001008-00233342-00100006** számú bankszámlájára.

4. Vevő a jelen szerződés 2. pontjában meghatározott vételáron felül köteles további **1.000.- Ft/m<sup>2</sup>** egységáron számított településfejlesztési hozzájárulást, összesen **32.345.000.- Ft**, azaz **Harminckettőmillió-háromszáznegyvenötezer forint** összeget Eladónak megfizetni legkésőbb **2008. november 25. napjáig** Eladónak a **12001008-00233342-00100006** számú bankszámlájára.
5. A Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő jogosult az előteljesítésre, azaz a vételárat **és a településfejlesztési hozzájárulást** a jelen pontban meghatározott határidő előtt is megfizetheti, azonban előteljesítés esetén az Eladó kamatot nem fizet. **Előteljesítés kizárólag a 3. és 4. pontban rögzített sorrendnek megfelelően történhet, vételárrészek és településfejlesztési hozzájárulás tételei nem cserélhetőek fel.**

Szerződő Felek kifejezetten rögzítik azt is, hogy abban az esetben, ha Vevő a vételár, **vagy a településfejlesztési hozzájárulás** bármelyik részének megfizetésével késedelembe esik, Eladó **azonnal** egyoldalú nyilatkozattal jogosult elállni a szerződéstől. Erre az esetre a Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó a már megfizetett vételár **és településfejlesztési hozzájárulás** visszafizetése esetén az után kamatot nem fizet.

A Szerződő Felek megállapodnak, hogy egymással szemben a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén kártérítésre nem tarthatnak igényt.

6. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó által értékesített terület közmű nélküli, az ingatlanok közműveinek kiépítése Vevő kötelezettsége (víz, gáz, villanyhálózat, közvilágítás, csapadékvíz elvezetése a befogadóig) továbbá Vevő köteles az ingatlanokhoz kapcsolódó, **6 m szélességű, szórt, zúzottköves terítéssel kialakított úthálózat kiépítésére is ellenszolgáltatás nélkül az Eladó tulajdonát képező Órbottyán 0251., 3415/9., 3415/15. és 3415/28. hrsz-ú kivett út közterületeken.** A Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő által bármilyen, a beruházás érdekében végzett és folytatott előkészítő jellegű vagy megvalósított feladat költségei a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén nem képezi az elszámolás tárgyát. Mindkét fél ráfordítása saját felelősségére, saját költsége terhére történhet. Szerződő Felek rögzítik azt is, hogy az Eladó által finanszírozott nyomásfokozó kiépítése alapján Eladó jogosultságot szerzett az adásvétel tárgyát képező beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok tekintetében egy-egy vízbekötésére ingatlanonként. Ez ikerház, vagy egy ingatlanon belüli több bekötés esetén további vízközmű hozzájárulás befizetését eredményezheti a DMRV Zrt. irányába, melynek többlet költségét Eladó nem vállalja. Eladó kijelenti a fentiek alapján, hogy az ingatlanonkénti egy-egy, **összesen 25** vízbekötési lehetőséggel az ingatlanok vízközművel történő ellátása biztosított.
7. Eladó a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok **tulajdonjogát a teljes vételárösszeg kiegyenlítéséig fenntartja.** Vevő az ingatlanok **tulajdonjogát a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg** szerzi meg. Eladó tudomásul veszi a Ptk. 368. § rendelkezéseit, mely értelmében tulajdonjogát legfeljebb a vételár teljes kiegyenlítéséig tarthatja fenn. A tulajdonjog fenntartás hatályossága idején Eladó a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokat harmadik személynek nem idegenítheti el, nem terhelheti meg, fedezetként nem ajánlhatja fel.

8. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az okiratszerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi a külön íven szövegezett, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott tulajdonjog bejegyzési engedélyét, melyben feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában, az ingatlanok vételárának bankszámláján történő jóváírásával egyidejűleg adásvétel jogcímén a tulajdonjogot, a Váci Körzeti Földhivatal, Vevő javára, 1/1 arányban, a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye feljegyzésének ranghelyén, annak törlésével egyidejűleg bejegyezze.
9. Okiratszerkesztő ügyvéd, mint letéteményes a fenti 8. bekezdés szerint letétbe helyezett bejegyzési engedélyt haladéktalanul köteles a Vevő, mint letéti jogosult részére átadni, valamint a Váci Körzeti Földhivatal részére benyújtani, azzal egyidejűleg, hogy az Eladó írásban értesítette, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok vételára a jelen szerződésben meghatározott bankszámláján jóváírásra került. Az Eladó értesítésének hiányában Letéteményes akkor is jogosult a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt a Vevő, mint letéti jogosult részére átadni, valamint a Váci Körzeti Földhivatal részére benyújtani, ha a Vevő a vételárnak az eladó jelen szerződés szerinti bankszámlájára történő jóváírását a részére hitelt érdemlően igazolta, és az igazolás banki kiállításától számítva 5 banki nap eltelt. Eladó ezennel felhatalmazza a Vevőt és a jelen okiratot szerkesztő ügyvédet arra, hogy ezen okiratba foglalt felhatalmazás alapján a jelen pontbeli vételár átutalására, teljesítésére vonatkozóan az Eladó érintett számlavezető bankjától banki információt, igazolást kérjen, és részére a bank az igazolást kiadja.
10. Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával **hozzájárul**, ahhoz, hogy a tulajdonjog fenntartással történt adásvétel ténye Vevő javára, vétel jogcímén a Váci Körzeti Földhivatal ingatlan-nyilvántartásába a jelen szerződés 1. pontjában részletesen rögzített ingatlanok vonatkozásában **feljegyzést nyerjen**.
11. Eladó szavatosságot vállal az ingatlanok per-, teher és igénymentességéért. Eladó szavatol továbbá azért is, hogy a Vevőt az ingatlanokkal való rendelkezési jogában senki másnak az ingatlanon fennálló joga nem akadályozza vagy korlátozza, és a jogügylet hitelezői igényt nem sért.
12. Eladó képviselője kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötésére Órbottyán Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete által hozott 129/2008. (IX. 29.) számú határozat alapján jogosultsággal rendelkezik.
13. Vevő képviselője kijelenti, hogy a gazdasági társaság Magyarországon joghatályosan bejegyzett jogi személy és jogképes, és a szerződés megkötésekor hiteles cégkivonattal igazolt és bejegyzett cégadataiban és cégjegyzési címpéldánnyal igazolt aláírási jogosultságában változás nem történt, a szerződés megkötésére és aláírására teljes körű jogosultsággal bír.
14. Vevő képviselője kijelenti továbbá, hogy a gazdasági társaság ellen nem folyik felszámolási- vagy csődeljárás, továbbá nem áll végelszámolás alatt.
15. Vevő viseli a visszterhes vagyonátruházási illetéket, melyet az Illetékhatóság felhívására kell megfizetni az adásvételi szerződés megkötése után.

Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával is akként nyilatkozik, miszerint a főtevékenysége szerint ingatlanforgalmazásra jogosult vállalkozó és az ingatlant tovább eladás céljából vásárolta. Fentiek alapján kéri a Tisztelt Illetékhatóságot, hogy az 1990. évi XCIII. tv. (Itv.) 23/A. § (1) bekezdés alapján részére az illetékfizetési kötelezettséget az ingatlan jelen szerződésben rögzített forgalmi értékének 2%-ban megállapítani szíveskedjenek.



16. Szerződő felek jelen szerződés elkészítésével és az ezzel kapcsolatos földhivatali eljárásban szükséges jogi képviselettel meghatalmazzák Dr. Kőrösi Tibor ügyvédet – a Kőrösi és Lőrincz Ügyvédi Iroda tagját (székhely: 1137 Budapest, Szent I. krt. 18.). Helyettesítésre jogosult: Dr. Lőrincz Márton ügyvéd. Az eljáró ügyvéd a Felek adatait a személyi igazolvány és lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján azonosította.
17. A szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. szabályai az irányadók.
18. Szerződő Felek egyidejűleg jelentek meg eljáró ügyvéd előtt, ahol az okiratszerkesztő ügyvéd az adó és illetékjogi következményekre történő kioktatást megadta.
19. Ezt követően Szerződő Felek jelen szerződést kifejezetten a fenti tartalommal kérték megszerkeszteni. Az ügyvédi munkadíjat a Vevő fizeti meg.

A felek jelen 5 oldalból és 19 pontból álló adásvételi szerződést elolvasták, értelmezték és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Órbottyán, 2008. október 2.


  
**Órbottyán Nagyközségi Önkormányzat**  
 képviseli: **Cserepka András polgármester**  
 -eladó-



**K&P LAND**  
 Ingatlanforgalmazó- és Fejlesztő  
 Korlátolt Felelősségű Társaság  
 1037 Budapest, Bécsi út 267.  
 Cégi.sz.: 01-09-902170, Adószám: 14400733-2-41  
 Bankszámlaszám: 10404065-50506051-49561000

  
**K&P Land**  
 Ingatlanforgalmazó és  
 Fejlesztő Kft.  
 képviseli: **Pulay Balázs ügyvezető**  
 -vevő-

A jelen adásvételi szerződést a módosított 1997. évi CXLI. tv. 32. § (1) bekezdése és az 1998. évi XI. tv. (Ütv.) 27. § (2) bekezdése alapján készítettem és ellenjegyzem 2008. október 2. napján:

  
 KÖRÖSI ÉS LŐRINCZ ÜGYVÉDI IRODA  
 Dr. Kőrösi Tibor  
 ügyvéd  
 1137 Budapest, Szent I. krt. 18. IV. em. 2/A  
 Tel.: 270-13-90  
 dr. Kőrösi Tibor ügyvéd