

# Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről a **Bp. III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata** (1033. Bp. Fő tér 3., képviseli: Tariós István polgármester) a továbbiakban, mint Eladó,

valamint másrészről

**OPUS-VIA Ingatlanfejlesztő Kft.** (1036 Budapest, Lajos utca 118-120., képviselik: Linka Péter és Potyi Péter Mikiós ügyvezetők, cégjegyzékszám 01-09-698644, adószám: 12689495-2-41, KSH szám: 12689495-7012-113-01), a továbbiakban, mint Vevő között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

OPUS-VIA KFT.  
1036 Budapest  
Lajos u. 118-120. A/4/8.  
adószám: 12689495-2-41  
I.

1. Eladó nyilvános pályázatot írt ki a kizárólagos tulajdonát képező, Bp. III. ker. Bécsi út 314. szám alatt található, az alábbiakban felsorolt ingatlanok elidegenítésére:

- a.) **20023/9** hrsz-ú, 11.780 m<sup>2</sup> sport célú terület,
- b.) **20023/13** hrsz-ú, ~~21.105~~ m<sup>2</sup> jelentős zöldfelületű intézményterület, *jav 20740u*
- c.) **20023/15** hrsz-ú, 10.244 m<sup>2</sup> zöldterület,
- d.) **20023/19** hrsz-ú, 25.059 m<sup>2</sup> intézményi terület.

Dr. PÁRZAY JÁNOS  
Vezető jogtanácsos  
III. ker. Óbuda-Békásmegyer  
Önkormányzat  
1033 Budapest, Fő tér 3.  
Telefon: 4376 127

2. Az 1-es pontban rögzített ingatlanok értékesítésére kiírt pályázatot Vevő nyerte meg. E szerződés rendelkezései Eladó pályázati kiírása és Vevő pályázati ajánlata tartalmának figyelembe vételével kerültek megállapításra. Vevő az ajánlatára 90 napos ajánlati kötöttséget vállalt.

3. Eladó a Budapest, III. kerület, Óbuda – Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestület 553/ÖK/2001.(XII.19.) számú határozata alapján eladja, Vevő az általa ismert állapotban megvásárolja az 1-es pontban körülírt ingatlanokat a 4-es pontban rögzített vételár mellett. Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlanokra a Fővárosi Önkormányzatnak elővásárlási joga van. Amennyiben a Fővárosi Önkormányzat 30 napon belül elővásárlási jogával élne, úgy Eladó köteles a nyilatkozat kézhezvételét követően a már megfizetett vételár előleget 8 (nyolc) napon belül Vevő részére visszafizetni.

4. Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlanok együttes vételárát, melyet Vevő pályázaton ajánlott meg, 585.000.000.-Ft-ban, azaz ötszáznyolcvanötmillió forintban állapítják meg, melyet Vevő a pályázatban vállalt feltételek szerint köteles megfizetni.

*Linka Péter*  
*Potyi Péter Mikiós*

5. Vevő 40.000.000.-Ft, azaz negyvenmillió forint pályázati biztosítékot fizetett Eladó Önkormányzat letéti számlájára, amely Eladót illeti és a vételárba beszámít. Vevő az e szerződést jóváhagyó Képviselőtestületi döntést követő 5 (öt) napon belül köteles megfizetni 160.000.000.-Ft-ot, azaz egyszázhatvan-millió forintot Eladónak a RAIFFEISEN Bank Rt-nél vezetett 12001008-00131713-00100007 számú számlájára. Vevő a vételár első 50 %-ának fennmaradó részét 92.500.000.-Ft-ot, azaz kilencvenkettőmillió-ötszázezer forintot, szerződés aláírását követő 8 (nyolc) napon belül köteles megfizetni. Amennyiben Vevő késedelembe esik a vételár átutalásával az Eladó jogosult a szerződéstől elállni.
6. Vevő a vételár második 50 %-át, 292.500.000.-Ft-ot, azaz kettőszázkilencvenkettőmillió-ötszázezer forintot a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogról való lemondó nyilatkozatának kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül köteles megfizetni Eladónak.
7. Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidőben visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Eladó tulajdonjoga fenntartásával az adásvétel ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön. Ezt követően Eladó a vételár megfizetése után külön nyilatkozatban feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező és az 1. pontban körülírt ingatlanokra vonatkozó tulajdonjog Vevő javára adásvétel jogcímén az 1/1-ed tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
8. Vevő a vételár teljes megfizetését követően lép az ingatlanok birtokába, jogosult szedni azok hasznait, viselni terheit és a kárveszélyt. Eladó az ingatlanokat kitézéssel adja birtokba.
9. Eladó a pályázati kiírásnak megfelelően az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat beépítési kötelezettséggel adja el. A beépítési kötelezettség teljesítésének határideje a Vevő ajánlata alapján 2004. december 31.

A terület beépíthetőségét a jelenleg érvényben lévő R-35792 számú Részletes Rendezési Terv szabályozza, melyet a 16/1997.(IV.10.) ÖK. Rendelet módosított. Módosítási igény esetén a Fővárosi Szabályozási Keretterv, a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat, valamint a 32/2001.(XI.30.) számú rendelettel elfogadott Óbuda – Békásmegyer Városrendezési és Építési Szabályzatát be kell tartani.

Az ingatlanok régészetileg védett területen találhatóak, beépíthetőségükhöz a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hozzájárulása szükséges, ennek költsége Vevőt terheli. Az ingatlanon lévő életveszélyes volt katonai hangárok, barak épületek, amelyek 0 Ft, azaz nulla forint értéket képviselnek bontandóak. A bontás költségei Vevőt terhelik.

Az esetleges környezetszennyezettség (talajszennyezettség) megszüntetése és annak költsége Vevőt terheli.

A közmű (víz-gáz- elektromos) hálózat bővítés költségeit Eladó nem vállalja. Az ingatlanon belüli közművek kiépítése Vevő feladata.

Vevő egyösszegű támogatást nyújt az Óbuda Közbiztonságáért Közalapítvány részére, a támogatás célja az ingatlan környéke közbiztonságának javítása, őrzése. Ezen támogatás formájáról Vevő és Óbuda Közbiztonságáért Közalapítvány külön megállapodást köt.

Eladó vállalja a Bécsi úton az adásvétel tárgyát képező ingatlanokig a Fővárosi Önkormányzat és a Budapest, III. kerület, Óbuda – Békásmegyér Önkormányzat közös beruházásában a közcsatorna megépítését 2002. december 31-éig.

Eladó vállalja, hogy az ingatlanon letárolt, mintegy 3000 m<sup>3</sup> bontott aszfalt törmelékét saját költségén 2002. március 31-éig elszállítja.

Felek annak hangsúlyozása érdekében, hogy Eladó az ügylet tárgyát képező ingatlanokra vonatkozó tájékoztatási kötelezettségének eleget tett, továbbá, hogy Vevő ezen ingatlanok hasznosításával kapcsolatos valamennyi korlátozást és feltételt ismeri e szerződés elválaszthatatlan mellékleteként fogadják el a pályázati kiírás és Vevő pályázatának szövegét.

10. Eladó szavatosságot vállal az ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért.

11. Vevő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett / jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság / . Felek kijelentik továbbá, hogy ügyletkötési és tulajdonszerzési képességük nem esik korlátozás alá.

12. Jelen szerződéssel kapcsolatosan felmerülő valamennyi illeték és költség, valamint a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartáson történő átvezettetése Vevőt terheli. Erre figyelemmel Vevő már most kéri az illetékhivatalt, hogy részére – tekintettel arra, hogy főtevékenységként ingatlanforgalmazásra jogosult – az illetékekről szóló többször módosított 1990. évi XCIII. Tv. alapján

illetékmentességben részesüljön tekintettel arra, hogy Vevő az 1. pontban körülírt ingatlanon továbbértékesítés céljából lakásokat épít.

13. Jelen szerződésből eredő jogvita esetére Felek kikötik perértéktől függően a Bp. II. és III. ker.-i Bíróság, vagy a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét.

14. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződés 4 oldalból, 14 pontból áll, és 10 (tíz) példányban készült, amelyeket Felek előolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírtak.



Budapest, 2001. december 22.

Bp. III. ker. Óbuda-Békásmegyer  
Önkormányzata  
Tarlós István polgármester  
Eladó

OPUS-VIA KFT.  
1036 Budapest  
Lajos u. 118-120. AJ/4/8.  
Adószám: 12689495-2-41

OPUS-VIA Ingatlanfejlesztő Kft.  
Linka Péter és Potyi Péter Miklós  
Vevő

Szerkeztettem és ellenjegyeztem:  
Budapest, 2001. december 22-ik napján

Dr. PÁTZAY JÁNOS  
Vezető jogtanácsos  
III. ker. Óbuda-Békásmegyer  
Önkormányzata  
1033 Budapest, Fő tér 3.  
Telefon: 4378-567