

Adásvételi szerződés

ALMAGYAR MEGYEI
KÖZTÉR
ÉPÍTÉSI KFT.

Amely létrejött egyrészről Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata (3300 Eger, Dobó tér 2.) képviseletében Dr. Nagy Imre polgármester, mint eladó (a továbbiakban: Eladó), másrészről

Vécsey-völgy Építő Kft. (székhely: 3300 Eger, Koháry u. 2/a., a Hm-i Bíróságon, mint Cégbíróságon Cg.10-09-024781 szám alatt nyilvántartott, statisztikai szám jele: 1275037-7012-113-10, adószáma: 12750537-2-10) képviseletében Németh Zsolt ügyvezető, mint vevő (a továbbiakban: Vevő) között, alulírott napon, az alábbi feltételek mellett:

Előzmények

I./ A szerződő felek rögzítik, hogy Eladó és a Vevő társaság tagjai között 2001. II. negyedévtől tárgyalások folytak annak érdekében, hogy Eger Megyei Jogú Város részletes rendezési tervében szereplő un. Almagyar-domb III: beépítési ütemben tervezett terület közművesítésre és beépítésre kerüljön. A beépítéssel kapcsolatos megvalósítási program, látványtervek Vevő szellemi termékét képezi.

2./ Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata 365/2001. (XI.22.) sz. határozatával döntött az Eger Almagyar-dombon kialakított építési telkeknek – az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás részletes szabályairól szóló 32/2001. (XI.07.) sz. Önkormányzati rendelettel módosított 5/2000. (II.18.) sz. Önkormányzati rendelet 12. §-ban foglaltak alapján zártborítékos pályázati eljárás keretében történő – hasznosításáról.

A közgyűlés határozatában a Vevő társaság tagjai, mint konzorcium-részeire elővásárlási jogot biztosított, azonban miután a kiírásra a konzorcium nyújtott be egyedül érvényes pályázatot, amelyet az elbírálás során nyertesnek nyilvánítottak a konzorcium tagjaiból alakult társaság, mint Vevő jogosult jelen okiratban foglalt feltételek alapján adásvételi szerződést kötni.

Az adásvétel tárgya

3./ Eladó eladja, Vevő megvásárolja Eladónak a kizárólagos tulajdonában lévő tehermentes – jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletében felsorolt helyrajzszám és terület alapján azonosított - ingatlanokat.

4./ A szerződő felek rögzítik, hogy a közmű, ill. a felépítmények építési engedélyezése során szükségessé válhat a részletes rendezési terv módosítása, amelynek eredményeként az adásvétel tárgyát képező ingatlanok térmértéke megváltozhat, az

Szomolnok 2002.04.02.

1102/531

1102/532

adásvétel tárgyát nem képező új utak, utcák kerülhetnek kijelölésre, közterület kerülhet építési telökké történő átminősítésre, stb.

A felek kijelentik, hogy jelen szerződés megkötése során egyértelműen az előzményekben rögzített célok megvalósulása érdekében járnak el, így ha szükséges a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási adatok megváltozása esetén jelen szerződést úgy módosítják, hogy a szerződés tárgya az összes újonnan kialakult építési telket magába foglalja.

Ha a módosítás a térmértékek megváltozását is érinti, a felek a vételárat 2.000,- Ft/nm ár figyelembe vételével határozzák meg.

5./ A felek rögzítik, hogy nem képezik az adásvétel tárgyát az építési telkeket határoló közterületek.

Vételár

6./ A szerződő felek rögzítik, hogy Eladó a vételár meghatározásához ingatlanforgalmi szakértőt vett igénybe, aki a közművesítetlen építési telkek vételárát négyzetméterenként 1.800,- Ft-ban határozta meg.

7./ A szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlanok vételárát az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett térmérték alapján négyzetméterenként 2.000,- Ft-ban állapítják meg.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás jelenlegi adatai szerint az adásvétel tárgyát képező ingatlanok összterülete 54.866 nm, a teljes vételár 109.732.000,- Ft.

8./ Vevő a jelen szerződés aláírását követő 8 munkanapon belül megfizet Eladó OTP és Kereskedelmi Bank Rt. által vezetett 11739009-15379841 sz. egy számlája javára 53.866.000,- Ft, azaz Ötvenhárommillió-nyolcszázhatvanhatezer forint készpénz vételár előleget.

9./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő a hátralékban maradó 54.866.000,- Ft-ot az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra vonatkozó jogerős közműlétesítési, építési engedélyek kézhezvételétől számított 3 munkanapon belül, de legkésőbb 2002. december 31. napjáig fizeti meg Eladó részére.

10./ A 2. pontban körülírt pályázatra Vevő által letétbe helyezett 1.000.000,- Ft a vételár részét képezi.

11./ A vételár előlegből 10.000.000,- Ft-ot, azaz Tízmillió forintot szerződő felek foglalónak tekintenek. Megállapodnak abban, hogy ha jelen szerződés valamelyik fél

szerződésszegése miatt meghiúsul, úgy ha ez Eladó oldaláról következik be, a foglaló kétszeres összegét köteles visszafizetni Vevő részére a vételár előleg fennmaradó részével együtt, míg ha Vevő oldaláról következik be, úgy Vevő a foglalót elveszíti.

Ha bármelyik fél fizetési kötelezettségének teljesítésével késedelembe esik, úgy a késedelem idejére a jegybanki alapkamat kétszeres összegének megfelelő kamatot köteles megfizetni jelen szerződésben foglalt valamennyi fizetési kötelezettség tekintetében.

Ingtatlan-nyilvántartás

12./ Eladó Vevőnek a 8. pontban foglalt fizetési kötelezettsége teljesítésével egyidejűleg hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga vétel jogcímén az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra bejegyzésre kerüljön.

13./ Vevő kijelenti, hogy cégnyilvántartásba bejegyzett gazdasági társaság, szerzési képessége nincs korlátozva.

Biztosítékok

14./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy ha Vevő a vételár hátralékot legkésőbb 2002. december 31. napjáig nem fizeti meg Eladó részére, úgy Eladót e határidőtől számított 90 napig elállási jog illeti meg.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg – külön kérelmére - az ingatlan-nyilvántartásban első helyi rangsorban feljegyeztetheti azon jelzálogjog bejegyzését, amely az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra vonatkozó építési beruházáshoz szükséges pénzügyi hitelt biztosítja.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vételár hátralék megfizetésének biztosítékaul Eladó javára 54.866.000,-Ft tőke és annak járulécai erejéig jelzálogjogot alapítanak az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra. Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg minden további megkérdezése nélkül hozzájárulását adja ahhoz, hogy Eladó a jelzálogjogot a fenti feljegyzést követő második ranghelyen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhesse.

Eladó már most hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő a vételár hátralék kifizetésének igazolásával a jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartásból töröltesse.

15./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevőt elállási jog illeti meg abban az esetben, ha a felek által jelen szerződés megkötésekor még nem ismert - a felektől független - körülmény vagy ok bekövetkezése miatt

- az adásvétel tárgyát képező ingatlanokon a teljes vízellátás nem biztosítható 2003. december 31. napjáig,
- az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra Vevő 100-nál kevesebb lakás építésére kap építési engedélyt azért, mert az Önkormányzat a jelenleg hatályos Részletes Rendezési Tervben szabályozott építési feltételeket a Vevőnek hátrányos módon megváltoztatja.

Kötelezettségvállalások

16./ Vevő vállalja, hogy a terület közművesítéséhez szükséges közműterveket jelen szerződés aláírását követő 3 hónapon belül elkészítteti, és a kivitelezést engedélyezteti.

17./ Vevő vállalja, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok teljes beépítését, vagy beépíttetését a szerződéskötéstől számított 4 éven belül befejezi.

18./ Vevő vállalja, hogy az Eladó által az Álmagyar RRT-ben létesítendő – és az adásvétel tárgyát képező ingatlanok ivóvíz ellátását részben biztosító 2x500 köbméteres – víztároló beruházáshoz a beruházási költségek 20%-ával hozzájárul. Ezen beruházásra a felek külön megállapodást kötnek.

Eladó vállalja, hogy a teljes terület ellátását biztosító víztárolót megépíti vagy megépítteti legkésőbb 2003. december 31. napjáig.

19./ Vevő előtt ismert az a tény, hogy Eger Megyei Jogú Város Közgyűlése kötelezettséget vállalt a Református Egyház felé arra vonatkozóan, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokkal határos területen, de részben az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat is érintően közművesített építési telket biztosít idősek otthona létesítése céljából.

A felek rögzítik, hogy az előzetes egyeztetések alapján ezen terület a szerződés mellékletét képező térképvázlaton Z.2. alatt megjelölt közterület.

A felek megállapodnak abban, hogy közreműködnek a Részletes Rendezési Terv módosítása során a Református Egyház részére biztosítandó terület kialakítása érdekében. Az így kialakítandó új építési telek nem képezi jelen adásvételi szerződés tárgyát.

A szerződő felek rögzítik, hogy a Református Egyház tulajdonába kerülő építési telket érintő közművesítési költséget Vevő viseli.

20./ Vevő jogosult kezdeményezni az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra vonatkozó Részletes Rendezési Terv módosítását saját költségen. A módosítást követően elvégzett közművesítések után a felek pontosítják az adásvétel tárgyát képező területek térmértékét szükség szerint, tekintettel arra is, hogy a közművesített közterületnek minősülő területek Eladó tulajdonában maradnak. A felek vállalják, hogy a Részletes Rendezési Terv módosításában együttműködnek, a módosítás terveit Vevő finanszírozza, és azt Eladó soron kívül a Területi Tervtanács elé bocsátást követően Eger Megyei Jogú Város Közgyűlése elé terjeszti jóváhagyás végett.

A Rendezési Terv módosítására az Eladó ad megbízást a megfelelő tervezői jogosultsággal rendelkező – Vevő által megjelölt – tervezőnek.

21./ Eladó szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlanok per-, teher-, és igénymentességéért.

Birtokba vétel

22./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat a 8. pontban foglalt fizetési kötelezettségének teljesítésével egyidejűleg veszi birtokba, és ettől az időponttól kezdve húzza annak hasznát, és viseli terheit.

Költségviselés

23./ Vevő fizeti meg az adásvételi szerződés megkötésével és a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatban felmerülő költséget és illetéket.

24./ Eger város közigazgatási területén, a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény, valamint egeri önkormányzati rendeletek alapján adókötelezettség alá tartoznak az építmények (lakás és nem lakás céljára szolgáló építmények egyaránt) és a beépítetlen építési telkek. A Vevők vállalja, hogy az adókötelezettséget érintő változásokat, azok bekövetkeztétől számított 15 napon belül, de legkésőbb az adóévet követő január 15-ig bevallási nyomtatványon bejelenti Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Jegyzőjénél.

Alávetési nyilatkozat

25./ Bármely vita eldöntésére, amely a jelen szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével

kapcsolatban keletkezik, a felek alávetik magukat a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Állandó Választottbíróság Hm-i Tagozata kizárólagos döntésének azzal, hogy a Választottbíróság a saját Eljárási Szabályzata szerint jár el. Az eljáró választottbírók száma három.

26./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell alkalmazni.

Jelen szerződést felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helyben hagyólag írják alá.

Eger, 2002. március 29.



Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
Eladó

Vécsey-völgy Építő Kft.
Vevő

Ellenjegyzem 2002. március 29.-én:

GYURKÓ & KÁLLAI Ügyvédi Iroda
Dr. Gyurkó Péter
3900 Eger, Törvényház u. 13-15.
Tel.: (36) 517-052, 321-714, 517-053
Fax: (36) 517-052

Jelen melléklet a Vécsey-völgy Építő Kft. és Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata között a mellékletben felsorolt ingatlanok adásvételére 2002. 03. 29-én létrejött szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

Hrsz	Terület (m ²)	Hrsz	Terület (m ²)	Hrsz	Terület (m ²)
10657	214	10790	255	10843	285
10658	216	10791	228	10844	275
10659	218	10792	230	10845	264
10660	211	10793	392	10846	270
10661	340	10794	230	10847	273
10662	236	10797	295	10848	269
10663	244	10798	276	10849	286
10664	252	10799	276	10850	217
10665	290	10800	250	10851	257
10666	299	10801	341	10852	303
10667	260	10802	290	10853	272
10668	263	10803	246	10854	267
10669	267	10804	286	10855	288
10670	331	10805	188	10856	289
10671	243	10806	233	10857	279
10694	273	10807	337	10858	243
10695	356	10808	299	10859	243
10696	273	10809	318	10860	434
10697	273	10810	275	10861	278
10698	227	10811	276	10862	261
10699	418	10812	296	10863	270
10700	279	10815	280	10864	325
10701	276	10816	330	10865	403
10702	261	10817	234	10866	263
10703	304	10818	236	10867	253
10704	285	10819	268	10868	408
10705	285	10820	271	10869	430
10706	286	10821	273	10870	429
10707	265	10822	277	10871	333
10708	264	10823	281	10872	351
10709	285	10824	270	10873	342
10710	284	10825	301	10874	332
10711	284	10826	302	10875	300
10776	220	10827	304	10876	296
10777	216	10828	307	10877	283
10778	201	10829	291	10878	281
10779	354	10830	301	10879	274
10780	295	10831	304	10880	268
10781	329	10832	293	10881	262
10782	268	10833	249	10882	291
10783	262	10834	343	10884	234
10784	257	10837	272	10885	220
10785	251	10838	212	10886	221
10786	281	10839	235	10887	223
10787	386	10840	248	10888	224
10788	336	10841	269	10889	251
10789	315	10842	267	10890	264

Hrsz	Terület (m ²)	Hrsz	Terület (m ²)	Hrsz	Terület (m ²)
10891	295	10923	295	10943	244
10892	257	10924	260	10944	231
10893	289	10925	258	10945	230
10906	313	10926	276	10946	246
10907	262	10927	316	10947	255
10908	274	10929	256	10948	255
10909	292	10930	260	10949	255
10910	186	10931	262	10950	255
10911	179	10932	249	10951	255
10912	211	10933	254	10952	255
10913	360	10934	252	10953	255
10914	312	10935	321	10956	255
10915	251	10936	255	10957	255
10916	299	10937	255	10958	255
10917	286	10938	255	10959	255
10918	305	10939	228	10960	255
10919	297	10940	231	10961	255
10920	290	10941	235	10962	255
10921	272	10942	235	10963	255
10922	259				

Eger, 2002. március 29.



Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata

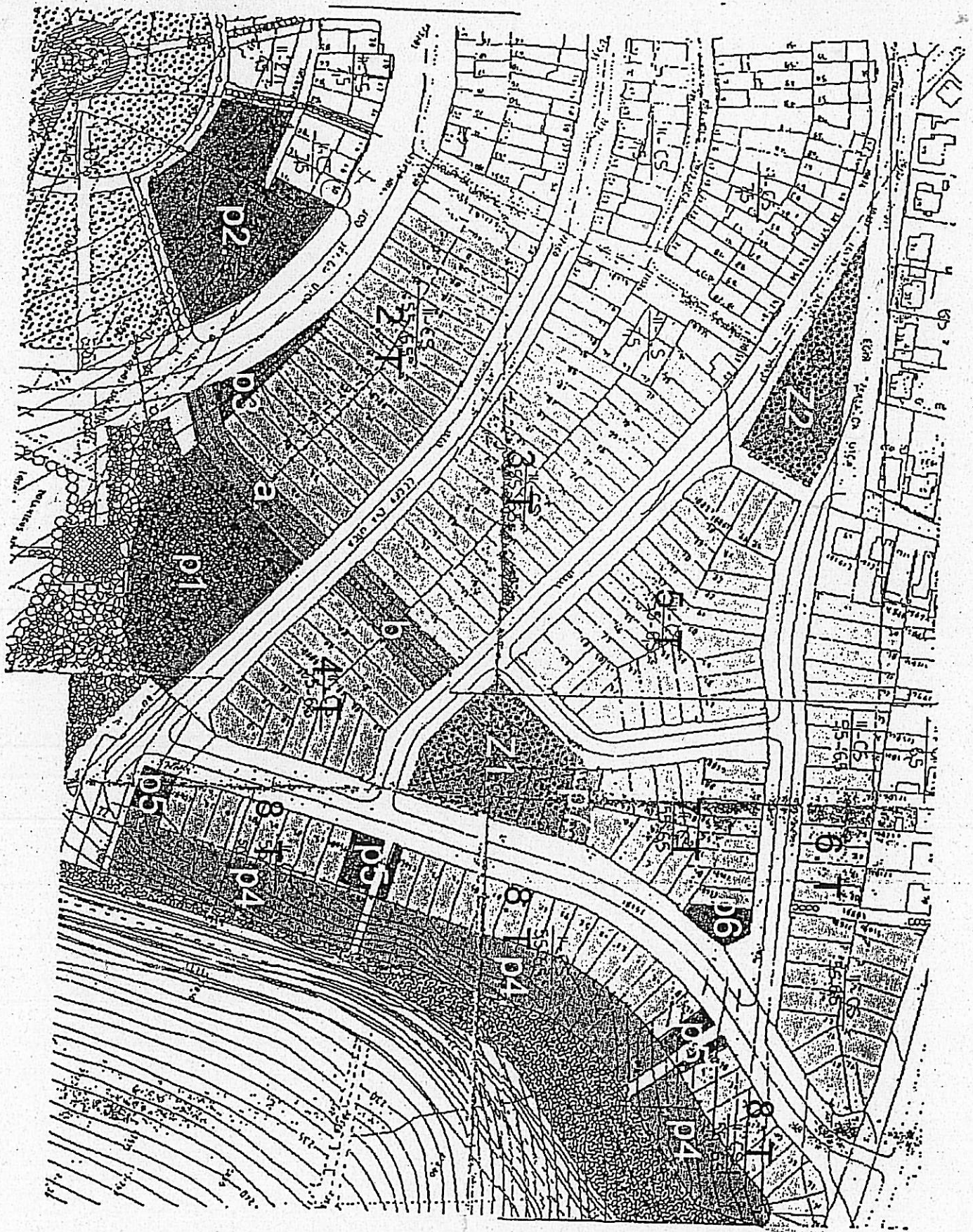
Eladó

Vécsey-völgy Építő Kft.

Vevő

Ellenjegyzem 2002. március 29.

GYURKO & KÁLLAI Ügyvédi Iroda
 Dr. Gyurkó Péter
 3300 Eger, Törvényszék u. 13-15.
 Tel.: (36) 517-052, 517-714, 517-053
 Fax: (36) 517-062



Adásvételi szerződés módosítása

KÖRZETI FÖLDHIVATAL EGER

2003-12-29

SHOKS

Előzetes: Utózetes: 3300 Eger, Dobó tér 2.

Amely létrejött egyrészről Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata képviselőjében: Dr. Nagy Imre polgármester, mint eladó (a továbbiakban: Eladó), másrészről a Vécsey-völgy Építő Kft. (székhelye: 3300 Eger, Koháry u. 2/a. Cg.sz: 10-09-024780, stat.szám: 1275037-7012-113-10, adószám: 12750537-2-10) képviselőjében: Németh Zsolt ügyvezető, mint vevő (a továbbiakban: Vevő) együttesen szerződő felek (a továbbiakban: Szerződő felek) között, alulírott napon, az alábbi feltételek mellett:

Szerződő felek a közöttük Egerben, 2002. március 29. napján az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező, a szerződés elválaszthatatlan részét képező mellékletben felsorolt, helyrajzi szám és terület alapján azonosított ingatlanokra vonatkozóan létrejött adásvételi szerződést (a továbbiakban: szerződés) az alábbiak szerint módosítják:

1./ A szerződő felek a módosított szerződés mellékletében felsorolt ingatlanok közül, a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező ingatlanok vételárát, az eredeti négyzetméterenkénti 2.000,- Ft-ról 2.523,- Ft-ban állapítja meg.

Tekintettel arra, hogy a vételár módosítás összesen 38285 nm-t érint, a vevő által megfizetendő vételár különbözet 20.023.055,- Ft, azaz Húszmillió-huszonháromezerötvenöt forint, amelyet köteles a 2 x 300 köbméteres víztárolónak, az ahhoz tartozó töltő és ürítő vezetékkel együtt történő műszaki átadását, ill. üzembe helyezését követő 3 napon belül eladónak a Raiffeisen Bank Rt.-nél vezetett 12033007-00102883-00100003 sz. számlájára átutalni.

2./ A szerződő felek a fent hivatkozott adásvételi szerződés 18. pontját hatályon kívül helyezik, és ennek helyébe a következő rendelkezés lép:

Eladó vállalja, hogy az adásvétel tárgyát képező építési telkek ivóvíz ellátását biztosító 2 x 300 köbméteres víztárolót, az ahhoz tartozó töltő és ürítő vezetékkel együtt legkésőbb 2004. október 31. napjáig megépíti, műszakilag átadja, ill. üzembe helyezi.

3./ A szerződő felek a módosított szerződés 15. pontjának első bekezdésében hivatkozott határidőt 2004. október 31. napjával módosítják azzal, hogy amennyiben a vízellátás az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra eladó érdekkörében felmerülő okból hiúsul meg, úgy köteles vevő részére a Ptk. vonatkozó rendelkezései szerint kártérítést vagy kártalanítást fizetni.

Jelen szerződésmódosítást felek, mint akaratukkal mindenben egyezőt, helybenhagyólag írták alá.

Eger, 2003. december 18.

Eger Megyei Jogú Város
Önkormányzata
eladó



Vécsey-völgy Építő Kft.
vevő

Ellenjegyzem 2003. december 18.

Dr. Török Tamás

ügyvéd
3300 Eger, Telekessy u. 1.
Tel.: (36)427-635

Adásvételi szerződés II. sz. módosítása

amely létrejött egyrészről Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata (3300 Eger, Dobó tér 2.) képviselőjében: Dr. Nagy Imre polgármester, mint eladó (a továbbiakban: Eladó), másrészről a Vécsey-völgy Építő Kft. (székhelye: 3300 Eger, Koháry u. 2/a., Cg.: 10-09-024780, statisztikai számjele: 1275037-7012-113-10. adószáma: 12750537-2-10) képviselőjében: Németh Zsolt ügyvezető, vevő (a továbbiakban: Vevő) együttesen szerződő felek (a továbbiakban: Szerződő felek), harmadrészről a Heves Megyei Vízmű Rt. (3300 Eger, Hadnagy u. 2.) képviselőjében: Dr. Bánhidy Péter ügyvezető igazgató között, alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1./ Szerződő felek 2002. március 29. napján az ún. Almagyar dombon található, a szerződés elválaszthatatlan mellékletében helyrajzi szám és terület alapján azonosított ingatlanokra vonatkozóan adásvételi szerződést kötöttek. A szerződést a felek közös akaratával 2003. december 18. napján módosították. (I. sz. módosítás)

2./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen adásvételi szerződés-módosítás aláírásával az 1./ pontban meghatározott (I. sz. módosítás) hatályát veszti azzal, hogy a 2002. március 29. napján megkötött adásvételi szerződés - a továbbiakban: alapszerződés - 18./ pontja helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„18.) Szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó által az Almagyar RRT-ben létesítendő és az adásvétel tárgyát képező építési telkek ivóvíz ellátását részben biztosító 2x300 m³-es ivóvíztároló valamint az ahhoz tartozó töltő és ürítő vezetékek 2004. november 30. napjáig a Heves Megyei Vízmű Rt. beruházásában valósulnak meg, egyben Vevő vállalja, hogy az ivóvíztároló beruházási költsége 20 %-ának megfelelő összeget, de legfeljebb 20.000.000,- Ft + Áfa összeget a Heves Megyei Vízmű Rt. részére víziközmű-fejlesztési hozzájárulásként megfizet.”

3./ Fenti módosítás miatt a Szerződő felek az alapszerződés 15./ pontja első franciabekezdését az alábbiak szerint módosítják:

„- az adásvétel tárgyát képező ingatlanokon a teljes vízellátás nem biztosítható 2004. november 30. napjáig.”

4./ Szerződő felek a fenti módosítás miatt az alapszerződés 17./ pontját az alábbiak szerint módosítják:

„Vevő vállalja, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat a teljes közmű ellátottság függvényében folyamatosan beépíti ill. beépítteti.”

5./ A Heves Megyei Vízmű Rt. jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi és egyben kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevővel az adásvételi szerződés jelen szerződéssel módosított 18./ pontjában meghatározott összeg víziközmű-fejlesztési hozzájárulásként történő megfizetéséről szerződést köt, valamint az ugyanezen pontban körülírt közműlétesítményeket saját beruházásában 2004. november 30. napjáig megvalósítja.

Jelen II. sz. szerződés-módosítást szerződő felek, mint akaratukkal mindenben egyezőt, helybenhagyólag írták alá.

Eger, 2004. július 12.



Eger Megyei Jogú Város
Önkormányzata
képviselőjében:

Dr. Nagy Imre Polgármester
eladó

Heves Megyei Vízmű Rt.
EGER

Dr. Bánhidy Péter

Heves Megyei Vízmű Rt.

képviselőjében: Dr. Bánhidy Péter ügyvezető igazgató

Ellenjegyzem 2004. július 12.

Dr. Török Tamás
igazgató
3300 Eger, Telekesu 11

Vécsey-völgy Építő Kft.
3300 Eger,
Koháry u. 2/A

Vécsey-völgy Építő Kft.
képviselőjében:
Németh Zsolt ügyvezető
vevő