

Záradék: Az irat papír alapú iratról készített elektronikus másolat.



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrésztől

Név: **Nagykőrös Város Önkormányzata**
székhelye: **H-2750 Nagykőrös, Szabadság tér 5.**
képviselőtében: **Dr. Czira Szabolcs polgármester**
mint **eladó** (továbbiakban **Eladó**)

Nagykőrös Város Önkormányzata
H-2750 Nagykőrös, Szabadság tér 5.
Dr. Czira Szabolcs polgármester

30003/58, 2018



MÁSOLAT HITELES
2018. APR. 12.
Pest Megyei Közigazgatási Hivatal
Nagykőrösi Járási Hivatal
BUDAPESTI KÖRNYÉKI TÖRVÉNYSZÉK
Polgári, Közigazgatási-Munkaügyi Kollégium
I. fokú Szakág
Érk.: 2018-04-19
Érk. módja: személyesen / postán /
gyűjtőládában / e-mailen / faxon

és másrésztől

cégnév: **SPRING PROJECT Ingatlanhasznosító Kft.**
székhelye: **H-1119 Budapest, Tétényi út 84-86.**
cégjegyzékszám: **01-09-722073**
adószáma: **[REDACTED]**
KSH száma: **[REDACTED]**
képviselőtében: **Ifj. Bábel Tibor ügyvezető**
mint **vevő** (a továbbiakban **Vevő**)

Pályázat: **18/2018**
Ügyszám: **UOP/20133/1017**

az alulírott napon és helyen, a következőkben megállapított feltételek szerint

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy **Vevő** indult az **Eladó** által a Nagykőrös Strandfürdő hasznosítására kiírt pályázaton és azon győztesként kihirdetésre került. (114/2007. (VI. 28.) ÖT. számú határozat.)

Vevő a fentiekre tekintettel köti meg a jelen szerződést. A jelen szerződés vonatkozásában **Vevő** fenti pályázatra benyújtott ajánlata, valamint dr. Czira Szabolcs polgármesternek a pályázat tárgyában 2007. június 05-én kelt levelében rögzítettek megfelelően irányadók.

2./ **Eladó** eladja, hogy kizárólagos tulajdonát képezi a Nagykőrös, belterület, 213/1 hrsz. alatt felvett, kivett strandfürdő megnevezésű, 1 ha 1.984 m² alapterületű ingatlan, mely ingatlan természetben a H-2750 Nagykőrös, Ceglédi út 14. szám alatt található (a továbbiakban: Ingatlan).

Eladó tájékoztatja **Vevőt**, hogy az Ingatlanon felépítmények találhatók, amelyek bontásra ítélték.

A szerződő felek a jelen szerződéshez 1. számú mellékletekként csatolják a tárgybani Ingatlan a Takarnet Információs Földhivatali Rendszerből a jelen szerződés megkötésére tekintettel 2007. augusztus 29. napján lehívott tulajdoni lap másolatait. A tulajdoni lap másolat tanúsága szerint az **Eladó** tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

Felek megállapítják, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel,

A felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részében az alábbi bejegyzés található:

határozatszám	jogosult	tárgy
32245/2002.05.13	Pest Megyei Földhivatal	földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog

Dr. Krisztián Zoltán

H-1146 Budapest, Thököly út 66.
telefon: +36 1 374-0962
fax: +36 1 302-3459

128



Eladó kijelenti, hogy harmadik személynek az Ingatlan vonatkozásában elővásárlási joga nincs.

3./ *Eladó* eladja, *Vevő* pedig megveszi az 1./ pontban meghatározott Ingatlant a közösen és kölcsönösen kialakított 30.000.000.- Ft + ÁFA, azaz harmincmillió forint + ÁFA vételárösszegért, amely összegből 16.000.000.- Ft, azaz tizenhatmillió forint összeget a *Vevő* a jelen szerződés aláírását követő 8 (nyolc) banki napon belül fizet meg *Vevő* az *Eladó* UniCredit Hungary Rt.-nél vezetett [redacted] számú bankszámlájára. A felek rögzítik, hogy az 1./ pontban rögzített pályázat benyújtásakor *Vevő* 20.000.000.- Ft, azaz húszmillió forint összegű bánatpénzt fizetett meg *Eladó* részére, mely összeg a fenti vételárba beszámít, azzal, hogy így a teljes vételár megfizetésre került. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy *Vevő* a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átad egy 20.000.000.- Ft, azaz húszmillió forint összegű bankgaranciát *Eladó* részére. A bankgarancia váltja ki a pályázat benyújtásakor *Vevő* részéről *Eladó* részére letétbe helyezett bánatpénz összegét. A felek megállapodnak abban is, hogy a strandfürdő felújítását, átépítését követően kiadott használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napjáig, de legalább 2010. december 31-éig a bankgaranciának érvényesnek és hatályosnak kell maradnia.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben *Vevő* fizetési kötelezettségét határidőben nem teljesíti, úgy a késedelem idejére jegybanki alapkamat +8%-os mértékű késedelmi kamatot is köteles *Eladó* részére megfizetni. 30 (harminc) napot meghaladó fizetési késedelem esetén *Eladó* jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni, és a teljes vételár 10%-ával megegyező mértékű meghíúsulási kötbért követelni. Az elállással egyidejűleg *Eladó* köteles a már átvett vételárrészesletnek a meghíúsulási kötbérrel csökkentett összegét *Vevő* részére visszafizetni.

4./ A szerződő felek rögzítik, hogy *Eladó* kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy *Vevő* kérje az Ingatlanra vonatkozóan az *Eladó tulajdonjogának fenntartásával történő eladás tényének* az ingatlan-nyilvántartásban történő feljegyzését.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan tulajdonjoga a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg száll át *Eladó*ról *Vevő*re, és *Vevő* a teljes vételár megfizetését követően *Eladó* hozzájáruló nyilatkozata alapján jogosult tulajdonjogát 1/1-ed arányban, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba – *Eladó* tulajdonjogának fenntartására vonatkozó feljegyzés törlésével egyidejűleg – bejegyeztetni.

5./ Szerződő felek egybehangzóan rögzítik, hogy *Vevő* a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg lép az Ingatlan birtokába, és a birtokba lépés napjától kezdődően élvezi az Ingatlan hasznait, és viseli annak terheit, valamint a másra át nem hárítható kárait.

6./ *Eladó* jogosult a 3. pontban említett bankgarancia összegét lehívni és megtartani, amennyiben *Vevő* neki felróhatóan a vonatkozó építési engedély jogerőre emelkedését követő 18. (tizennyolcadik) hónap végéig nem kap használatbavételi engedélyt.

Vevő az építési engedély iránti kérelmet köteles a jelen szerződés aláírását követő 6 (hat) hónapon belül benyújtani.

Dr. Krisztián Zoltán

H-1146 Budapest, Thököly út 66.
tel: +36 1 374-0962
fax: +36 1 302-3459



* 18.7/A szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy – összhangban a Ptk. 374. §-ának rendelkezéseivel – a jelen szerződés aláírásával **Eladó** javára **2010. december 31.** napjáig terjedő határozott időtartamig visszavásárlási jogot alapítanak. A visszavásárlási ár megegyezik a jelen szerződés 3./ pontjában rögzített **30.000.000.- Ft + ÁFA** összegű vételárral.

A visszavásárlás az **Eladónak** a **Vevőhöz** intézett nyilatkozatával jön létre. A visszavásárlási jog gyakorlásának feltétele a teljes vételár egyösszegű megfizetése.

A felek megállapodnak abban, hogy **Eladó** visszavásárlási jogát kizárólag akkor gyakorolhatja, amennyiben **Vevő** az Ingatlan vonatkozásában **2010. december 31-éig** a strandfürdő üzemelési feltételeit nem teremti meg.

Vevő az 1. pontban megvásárolt strandfürdő ingatlant **50 (ötven)** évre a vállalt funkció és üzemeltetés megtartásával teljeskörűen fejleszti a hatályos jogszabályoknak megfelelően azzal, hogy a jogerős építési engedély kézhezvételét követő **18 (tizennyolc)** hónapon belül biztosítja a nyári időszakai fürdőzés lehetőségét, további **18 (tizennyolc)** hónapon belül pedig biztosítja az egész évi üzemeltetést garantáló fürdőrésztleg megépítését.

A szerződő felek megállapodnak abban, és **Eladó** már most hozzájárulását adja ahhoz, hogy a területen **Vevő** szállás- és turizmusfejlesztési beruházásokat valósítson meg.

Vevő vállalja a látványterv szerinti, vagy azzal azonos értékkel bíró főépület megépítését. **Vevő** vállalja továbbá a nagymedence teljeskörű átalakítását, korszerűsítését, a tanmedence, úszómedence és élményfürdő kialakításával a termálvizes medence korszerűsítésével. Valamennyi medencét vízforgató berendezéssel kell ellátni az üzemeltetéshez szükséges szakterületi előírásoknak megfelelően.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy **Vevő** jogosult az 1. pontban megjelölt strandingatlan területéből későbbi telekalakítással úgynevezett úszótelkek kialakítására azzal, hogy a 7. pontban említett visszavásárlási jog ezen úszótelkekre, illetve telekalakításokra is kiterjed. A visszavásárlási jog a kialakított úszótelkeken, telekalakított telekrészekben a strandfürdőre vonatkozó használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napján kerül törlésre **Eladó** által kiadott külön nyilatkozattal.

Szerződő felek megállapodnak abban, és **Vevő** vállalja, hogy az újonnan építendő strandfürdő és kiszolgáló épületei előtti közterület tértervezését, kivitelezését, zöldterületének parkosítását, térvilágítását saját költségén megvalósítja.

A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben **Eladó** a jelen szerződésben meghatározott strandfürdő komplexummal egyező, vagy annál nagyobb fürdőkomplexumra ad ki használatbavételi engedélyt a jelen szerződés aláírását követő **50 (ötven)** éven belül, úgy **Vevő** a jelen szerződésben rögzített kötelezettségei alól mentesül.

8./ Az **Eladó** feltétlen szavatosságot vállal a vétel tárgyát képező Ingatlan per-, teher-, szolgalm-, környezeti ártalom- és igénymentességéért, és ennek keretében azért is, hogy az Ingatlant sem köz-, sem közös költség, sem egyéb tartozás nem terheli, és harmadik személynek sincsen olyan joga, amely **Vevő** tulajdonszerzését vagy háborítatlan birtoklását korlátozná vagy akadályozná. Szavatol továbbá azért is, hogy legjobb tudása szerint az Ingatlannak rejtett hibája nincsen.

Dr. Krikszán Zoltán
H-1146 Budapest, Thököly út 66.
tel./fax: +36 1 374 0067



9./ *Eladó* az Ingatlant kiürítve/üres állapotban adja a *Vevő* birtokába.

A felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező Ingatlan közmvékekkel ellátott. *Eladó* biztosítja a területen lévő és jelenleg is meglévő úgynevezett termálkútak térítésmentes használatának, hasznosításának jogát.

Vevő vállalja, hogy a birtokbavételtől számított 6 (hat) hónapos határidőn belül építési engedély tervet nyújt be az teljes terület fejlesztésére vonatkozóan Nagykőrös Város Polgármesteri Hivatalához. Felek megállapodnak abban, hogy a 6 (hat) hónapos határidő eredménytelen eltelte esetén *Eladó*t megilleti a 3. pontban részletezett elállási jog gyakorlása.

10./ A *Vevő* kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező Ingatlanok megismert és megtekintett állapotban vásárolja meg, és arra vonatkozóan az *Eladó*tól további tájékoztatást nem igényel.

Jelen szerződés rendelkezései érvényesek a szerződő felek mindenkori jogutódaira is. A felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződésből eredő minden jogukat és kötelezettségüket jogutódaikra is átruházzák.

11./ A jelen szerződéssel összefüggésben mindegyik fél viseli a saját költségét, illetve a szerzését terhelő illetéket.

12./ Az eljáró jogi képviselő tájékoztatta a feleket az adó- és illetékjogszabályok rendelkezéseiről, amelyet a felek tudomásul vettek.

13./ A *Vevő* kijelenti, hogy főtevékenységként folytat ingatlanforgalmazási tevékenységet és az 1990. évi XCIII. tv. 23/A § alapján kéri az illetékhiavatalt, hogy a visszerthes vagyonátruházási illeték mértékét az Ingatlan forgalmi értékének 2%-ában határozza meg.

Vevő kifejezetten kijelenti, hogy az 1.1 pontban említett Ingatlant továbbeladás céljából vásárolta, és az 1990. évi XCIII. tv. 23/A §-nak rendelkezései szerint a 2%-os mértékű ingatlanszerzési illeték megállapításához szükséges feltételeknek megfelel.

14./ A szerződő felek kijelentik, hogy a *Vevő* cégjegyzékbe bejegyzett gazdasági társaság, míg az *Eladó* önkormányzati testület, amely jelen szerződést a 114/2007. (VI. 28.) ÖT. sz. önkormányzati határozat alapján köti meg.

15./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben az 1./ pont szerinti pályázati dokumentáció, a Polgári Törvénykönyv általános, és az adásvételre vonatkozó külön szabályai, valamint más hatályos jogszabályok rendelkezései a megfelelően irányadóak.

16./ A jelen szerződést megbízás alapján dr. Krisztián Zoltán ügyvéd – székhelye: H-1146 Budapest, Thököly út 66. – készítette és ellenjegyezte, akinek meghatalmazása a földhivatali eljárásra is kiterjed.

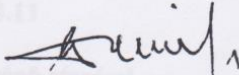
Dr. Krisztián Zoltán

ügyvéd
H-1146 Budapest, Thököly út 66.
telefon: +36 1 374-0962
fax: +36 1 302-3459

17./ A jelen szerződés 5 (öt) oldalból és 17 (tizenhét) pontból áll.

A jelen szerződést a szerződést kötő felek elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Nagykőrös, 2007. augusztus 30.


Nagykőrös Város Önkormányzata
képviselésében:
Dr. Czira Szabolcs
polgármester
Eladó



ELLENJEGYZEM:

(Nagykovács, 2007. augusztus 30.)

Dr. Fülöp László

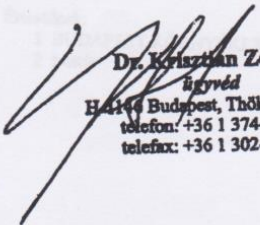
Budapest, 2007. augusztus 29.

SPRING PROJECT KFT.


SPRING PROJECT Kft.
képviselésében:
Ifj. Bábel Tibor
ügyvezető
Vevő

ELLENJEGYZEM:

(Budapest, 2007. augusztus 29.)


Dr. Krisztián Zoltán
ügyvéd
H-1144 Budapest, Thököly út 66.
telefon: +36 1 374-0962
telefax: +36 1 302-3459



Dr. Fülöp László