

# **ELŐTERJESZTÉS**

Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2010. december 16-án

tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: **Auctus 2005. Kft. szerződéstől elállása (Spar-telek)**

Iktatószám: 14921 - 2 / 2010.

Melléklet: 2 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Iroda  
Kispálné Salamon Éva vagyon-nyilvántartó

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

<b>Bizottság</b>	<b>Hatáskör</b>
Gazdasági, Településfejlesztési Bizottság	SZMSZ III. sz. függelék II.C. 24. és 33. francia bekezdés
Pénzügyi, Jogi és Ellenőrzési Bizottság	SZMSZ III. sz. függelék IV.C. 8. francia bekezdés

## Tisztelt Képviselő-testület!

Többszöri eredménytelen licit után, liciten kívül, a vevő speciális kikötéseit tartalmazó mellékelt adásvételi szerződés testületi jóváhagyását, valamint 12 MFt árverési előleg befizetését követően az Auctus 2005 Kft. 2008. február 19-én adásvételi szerződést (1. sz. melléklet) kötött az önkormányzattal a Körtevényes-Mecsekszék-Dávidföld határán elhelyezkedő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági célú komló 1502/2 hrsz-ú, 1.1712 m<sup>2</sup> nagyságú építési telekre, melyen Spar áruházat kívánt létesíteni.

A szerződés 3. pontja értelmében a vételár további részének (46.560.000,- Ft + ÁFA) kifizetésére az alábbi feltételek vonatkoznak:

- a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzi a tulajdonjog fenntartásával történő adásvétel tényére vonatkozó széljegyet (megjegyzés: 2008. március 6-án megtörtént)
- az áruház építésére vonatkozó végleges jogerős építési- és közlekedési engedélyek a vevő rendelkezésére álljanak
- az eladó a vételár fizetésére vonatkozó számlát a vevő rendelkezésére bocsátja.

Továbbiakban a szerződés 9. pontjában a vevő kötelezettségeként szerepel, hogy az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 45 napon belül (tehát 2008. április 5-ig) be kell nyújtania az áruház megvalósítására vonatkozó építési- és közlekedési engedélyek iránti kérelmeket.

Az építető az építési engedély iránti kérelmét 2008. április. 24-én, a közlekedési engedély iránti kérelmét 2008. május 07-én, míg a vízjogi engedély iránti kérelmét 2008. augusztus 22-én nyújtotta be. Ezzel mindegyik engedélyezési fajta esetén túllépte a szerződésben megjelölt 45 napos határidőt.

Időközben az Auctus 2005 Kft. 2009. április 21-én kelt kérelmében – a gazdasági helyzetre hivatkozva – kérte a szerződés módosítását oly módon, hogy a terület nagyságát az eredeti 1 ha 1712 m<sup>2</sup>-ről kb. 7200 m<sup>2</sup>-re csökkentsük.

A képviselő-testület a 2009. június 18-i ülésén hozzájárult a szerződés módosításához azzal, hogy a megosztással járó költségeket az Auctus 2005 Kft. viseli, továbbá hogy, a lecsökkent területrészen található ivóvízvezeték kiváltását valamint a megépítendő vezeték és a meglévő körtvényesi gerincvezeték találkozásánál lévő tolózárnak újra szerelvényezését – a további üzemeltetés biztonsága érdekében – az Auctus 2005. Kft-nek kell elvégeznie.

Kérelmezőt tájékoztattuk a képviselő-testület döntéséről. Ezzel egyidejűleg tájékoztatást kértünk az Auctus 2005 Kft-től, hogy azok ismeretében megrendeljük a földhivataltól a szerződésmódosításhoz szükséges telekmegosztás. Mivel az Auctus 2005 Kft. a tájékoztatást nem adta meg, így a megosztást nem rendeltük meg.

2010. október 27-én az Auctus 2005. Kft. a mellékelt szerződés elállási nyilatkozatot nyújtotta be az önkormányzathoz (2. sz. melléklet).

Elállási okként egyrészt az építési engedély – a szerződés 10. pontjában megjelölt – 2008. július 31-i határidő utáni jogerőre emelkedését, másrészt a vízjogi létesítési engedély 2008.

november 05-i jogerőre emelkedését hozzák fel. Mivel az Auctus 2005 Kft. az építkezést nem tudta időben megkezdeni, így a Spar Magyarország Kereskedelmi Kft, mint bérlő elállt a bérleti szerződéstől.

Fentiek miatt – az adásvételi szerződés 10/3. pontjára hivatkozva – az Auctus 2005 Kft az alábbiak megfizetését kéri az önkormányzattól:

- az előleg jogcímén megfizetett 12.000.000,- Ft,
- fenti összeg után a megfizetés napjától a visszautalás napjáig a Magyar Nemzeti Bank jegybanki alapkamatának kétszeres összegével számított kamat,
- a szerződés teljesítésével kapcsolatos beruházások (engedélyezési tervek, jogi tanácsadás) megtérítése jogcímén 7.830.400,- Ft.

Az ügygel kapcsolatban jogi szakvéleményt kértünk, mely alapján az Auctus 2005 Kft elállása nem jogszerű.

Az önkormányzatnak az az érdeke, hogy a szerződés teljesítése megtörténjen. Amennyiben az Auctus 2005. Kft a szerződés teljesítését megtagadja, az önkormányzat a teljesítés kikényszerítése érdekében pert indíthat.

Kérem a tisztelt képviselő-testületet, hogy vitassa meg az előterjesztést és döntsön az elállási nyilatkozat elutasításáról.

Az előterjesztést a Gazdasági és Településfejlesztési, valamint a Pénzügyi, Jogi és Ellenőrzési Bizottság a 2010. december 14-i ülésén tárgyalja, javaslatukat a bizottságok elnökei szóban terjesztik a tisztelt testület elé.

### **Határozati javaslat:**

A képviselő-testület – a polgármester előterjesztése, a Gazdasági és Településfejlesztési, valamint a Pénzügyi, Jogi és Ellenőrzési Bizottság javaslata alapján – megtárgyalta az Auctus 2005. Kft. szerződés elállásával kapcsolatos előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

A képviselő-testület nem fogadja el az Auctus 2005. Kft. 2010. október 27-én kelt elállási nyilatkozatát, felívja a Kft-t a szerződés teljesítésére. Amennyiben a vevő nem teljesíti a szerződést, az igényt peres úton kell érvényesíteni.

A képviselő-testület utasítja a jegyzőt, hogy intézkedjen az Auctus 2005. Kft. tájékoztatásáról, valamint szükség esetén az igény peres úton való érvényesítéséről.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

Komló, 2010. december 1.

Polics József  
polgármester

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

### Komló Város Önkormányzata

Cím: **7300 Komló, Városház tér 3.**

KSH törzsszám: **331526**

Adószám: **15331524-2-02**

Képviseli: **Páva Zoltán polgármester**

**OTP Bank Rt. Komlói Fiókjában** vezetett **11731063-06530000** számú letéti számla

mint eladó (a továbbiakban: „**Eladó**”)

másrészről az

### Auctus 2005 Ingatlanfejlesztő Kft.

Székhely: **1063 Budapest, Szinyei Merse Pál u. 8.**

Statisztikai számjel: **13404954-7011-113-01**

Adószám: **13404954-2-42**

Cégjegyzékszám: Cg.: **01-09-733548**

Képviseli: **Radácsi József ügyvezető**, aki cégképviselési jogosultságát a fenti cégjegyzékszámú cégkivonattal igazolta

**Kazincbarcikai Takarékszövetkezet**nél vezetett **54900055-10001349** számú bankszámla,

mint vevő (a továbbiakban: „**Vevő**”)

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

## Preambulum

1. A Szerződő Felek egybehangzó akaratnyilvánítással rögzítik, hogy Komló Város Önkormányzata Komló Város Képviselő-testületének 25/2006. (II.02) határozatával értékesítésre jelölte ki a Komló belterület 1502/2 hrsz alatti ingatlant. Tekintettel arra, hogy a telekliciten a Komló belterület 1502/2 hrsz alatti ingatlan értékesítése nem járt sikerrel, így Komló Város Képviselő-testülete az Önkormányzati tulajdonban álló ingatlan elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994. (V.12.) rendelet 1. sz. mellékleteként kihirdetett Licitszabályzat 7/A. § alapján az újbóli versenytárgyalás kiírása nélkül értékesíthetővé vált, a Komló Város Képviselőtestülete Pénzügyi Bizottsága 2006. december 12-i ülésén jegyzőkönyvben rögzített hozzájárulása alapján.

Komló Város Önkormányzata-Eladó

Auctus 2005 Kft.-Vevő

**DR. RÓNAI LÁSZLÓ**

ÜGYVÉD

DR. RÓNAI LÁSZLÓ ÜGYVÉDI IRODA  
H-1025 Budapest, Cseppekő köz 7.

Tel.: (00361) 325-7822, Fax: (00361) 325-6137  
E-mail: laszlo.ronai@ronaioffice.hu

2. A Szerződő Felek megállapítják, hogy a Vevő a fenti 1. pontban megjelölt ingatlant SPAR Szupermarket Áruház felépítése céljából vásárolja meg. Az Eladó vállalja, hogy SPAR áruház építéséhez minden törvényes segítséget megad Vevőnek.

### 1.

#### Az adásvétel tárgya

1. Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Komlói Községi Földhivatalnál Komló belterület 1502/2 helyrajzi szám alatt bejegyzett 1.1712 m<sup>2</sup> területű, kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan, amely természetben 7300 Komló, Mecsekfalui út alatt található.

### 2.

#### Adásvétel

1. Az Eladó a jelen adásvételi szerződéssel eladja a tulajdonát képező, az 1. pontban részletesen körülírt telekingatlanát (a továbbiakban: az „adásvétel tárgyát képező ingatlan”) a kölcsönösen kialakított, összesen 58.560.000,- Ft + 20 % ÁFA, azaz Ötvennyolcmillió-ötszázhatvanezer forint + ÁFA vételárért a Vevőnek, aki az adásvétel tárgyát képező ingatlant a fenti vételárért megveszi. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételára 5.000,- Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA, azaz Ötezer forint/m<sup>2</sup> + ÁFA áron került megállapításra.

### 3.

#### Vételár fizetése

1. A Szerződő Felek egybehangzó nyilatkozattal megállapítják, hogy a Vevő a Komló Város Képviselő-testülete az Önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994. (V.12.) rendelet 1. sz. mellékleteként kihirdetett Licitszabályzat 7/A. § alapján, a Komló Város Képviselő-testülete Pénzügyi Bizottságának 2006. december 12-i ülésén jegyzőkönyvben rögzített hozzájárulására hivatkozva 12.000.000,- Ft, azaz Tizenkétfélmillió forint összeget előleg jogcímén 2007. február 28-án az Eladó részére megfizetett. Az Eladó ezen vételárelőleg kézhezvételét jelen szerződés aláírásával kifejezetten elismeri és megerősíti.
2. A Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a 46.560.000,- Ft + 11.712.000,- Ft ÁFA, azaz Negyvenhatmillió-ötszázhatvanezer forint + Tizenegymillió-hétszázkettenétezer forint ÁFA összeget az Eladó számlájára átutalja.

Komló Város Önkormányzata-Eladó

Auctus 2005 Kft.-Vevő

DR. RÓNAI LÁSZLÓ  
ÜGYVÉD  
DR. RÓNAI LÁSZLÓ ÜGYVÉDI IROE  
H-1025 Budapest, Cseppekő köz 7.  
Tel.: (06361) 325 7822 Fax: (06361) 325-6  
E-mail: laszlo.ronai@ronaioffice.hu

alábbi feltételek együttes és maradéktalan bekövetkezését követő 15 (tizenöt) banki munkanapon belül utalja át:

- (a) amennyiben a jelen szerződés 5. pontja szerint a földhivatal a Vevő kérelmére tulajdonjog fenntartásával történő adásvétel tényére vonatkozó széljegyet rangsorban első helyen a per-, teher- és igénymentes adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte; és
- (b) a Vevő által benyújtott építési engedély iránti kérelem szerint az adásvétel tárgyát képező ingatlanon építendő SPAR Szupermarket Áruház építésére vonatkozó végrehajtható végleges jogerős építési- és közlekedési engedélyek a Vevő rendelkezésre állnak; és
- (c) az Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárának fizetésére vonatkozó, és a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően kiállított számlát a Vevő rendelkezésére bocsátotta.

Az Eladó bankkapcsolata:

Pénzintézet: **OTP Bank Rt. Komlói Fiók**  
Bankszámlaszám: **11731063-06530000**

A Vevő köteles jelen adásvételi szerződés hatályba lépését követő 10 (tíz) munkanapon belül a jelen adásvételi szerződést az illetékes földhivatalhoz az ezen bekezdés rendelkezéseinek megfelelő széljegy bejegyzése végett benyújtani, és az adásvétel tárgyát képező ingatlan széljeggyel ellátott tulajdoni lapját az Eladó részére egyszerű másolati példánnyal bemutatni.

#### 4.


#### Birtokbaadás, hasznok, terhek, kárveszély

1. Vevő a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg lép az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokába. A birtokbaadás napjáig Eladó, míg ezt követően Vevő viseli az ingatlan terheit és szedi annak hasznait. Szerződő Felek a birtokbaadásakor az ingatlanon közösen bejárást tartanak, arról jegyzőkönyvet készítenek.
2. A birtokbaadás előtt is jogosult a Vevő arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra mérések, tervek elkészítése, az engedélyekkel kapcsolatos eljárás vagy szakvélemények készítése céljából maga belépjen, illetve harmadik személyek belépjenek.



Komló Város Önkormányzata-Eladó

Auctus 2005 Kft.-Vevő

  
**DR. RÓNAI LÁSZLÓ**  
ÜGYVÉD  
DR. RÓNAI LÁSZLÓ ÜGYVÉDI IRODA  
H-1025 Budapest, Cseppkő köz 7.  
Tel.: (00361) 325-7822; Fax: (00361) 325-6137  
E-mail: laszlo.ronai@ronaioffice.hu

## 5.

**Tulajdonjog bejegyzése**

1. Az Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen hozzájárulását adja ahhoz, hogy a teljes vételár kifizetését követően az adásvételi szerződés 8. pontjában foglalt rendelkezések figyelembevételével az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjoga vétel jogcímén a Vevő nevére, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
2. Az Eladó minden további feltétel teljesítése nélkül hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő javára tulajdonjog fenntartásával történő adásvétel tényét jegyezzék fel az illetékes földhivatalnál az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában.
3. Az Eladó köteles a vételár kifizetésére vonatkozó, és ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas igazolást a vételár összegének az Eladó számláján való jóváírását követő 8 napon belül kiállítani. Amennyiben ez az igazolás nem kerül kiállításra, a Vevő jogosult a vételár kifizetését a Földhivatalnál banki átutalással, az Eladó bankján keresztül igazolni. Ez az igazolás pótolja az ezen bekezdés 1. mondata szerint kiállítandó igazolást.
4. Az Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő az Eladó bankjától a fenti bekezdés rendelkezéseinek megfelelő bankigazolást beszerezze.

## 6.

**Szavatosság**

1. Az Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességét szavatolja.
2. Ezen túlmenően az Eladó szavatolja, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan nem szenved olyan hiányosságokban, melyek a szupermarket áruház céljára történő hasznosítást károsan befolyásolnák. Hiányosságok alatt a felek az Szupermarket-áruház építéséhez vagy működtetéséhez szükséges, hatóság által előírt korlátozások vagy jóváhagyások hiányát értik.
3. Az Eladó szavatolja, hogy az ingatlant egyes adók módjára behajtható egyéb tartozás sem terheli, valamint harmadik személynek nincs olyan joga az ingatlanon, mely a Vevő tulajdonszerzését vagy birtokba lépését, rendeltetésszerű használatát akadályozná. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan a jelen adásvételi szerződés Preambulumában rögzített, célú rendeltetésszerű használatra alkalmas.



Komló Város Önkormányzata-Eladó

Auctus 2005 Kft.-Vevő

DR. RÓNAI LÁSZLÓ  
 ÜGYVÉD  
 DR. RÓNAI LÁSZLÓ ÜGYVÉDI IRODA  
 H-1025 Budapest, Cseppkő köz 7.  
 Tel.: (00361) 325-7822; Fax: (00361) 325-613  
 E-mail: laszlo.ronai@ronaioffice.hu  
 Ellenjegyezték:

## 7.

**Harmadik személy beléptetése a szerződésbe**

1. A Vevő – a teljes vételár kiegyenlítése napjáig - bármikor jogosult az érdekkörébe tartozó vállalkozást, mint harmadik személyt megjelölni, aki átvállalja a Vevő jelen szerződésben foglalt jogait és kötelezettségeit, amihez az Eladó már jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárul. Ilyen esetekben a Vevő köteles az Eladónak megadni a megjelölt harmadik személy nevét (cégét) és címét (székhelyét) ( a továbbiakban „ Új Vevő” ) és kijelenteni, hogy a harmadik személy jelen szerződésből eredő valamennyi jogot és kötelezettséget egy ügyvéd által ellenjegyzett okirat szerint átveszi. A Vevő említett nyilatkozata az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvéd által hitelesítendő.
2. A jelen szerződés 1. pontja szerinti nyilatkozat megtételével a jelen adásvételi szerződésből származó, a Vevőt illető jogok, illetve az őt terhelő kötelezettségek az általa megjelölt Új Vevőre szállnak át. Ez esetben az Eladó a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeit az Új Vevő irányába köteles teljesíteni. Az Eladó azonban csak attól a naptól jogosult az Új Vevőtől a jelen szerződésből, a Vevőt terhelő kötelezettségeket követelni, illetve az Eladó attól a naptól kezdődően köteles az őt terhelő kötelezettségeket az Új Vevőnek teljesíteni, amely napon a Vevő a fenti jogügyletekről az Eladónak írásbeli tájékoztatást ad.
3. A jogoknak és kötelezettségeknek harmadik személy általi átvétele a Vevő fenti, a jogok és kötelezettségek harmadik személy általi átvállalására vonatkozó nyilatkozatának Eladó részére történt kézbesítésének napján a Vevő és a harmadik személy közti kötelezettségvállaló nyilatkozattal együtt történik.

## 8.

**Közművek**

1. A felek megállapítják, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon rendelkezésre álló elektromos teljesítmény, illetve más közüzemi hálózatok, mint pl. víz, gáz, csatorna, áram csatlakozási pontjainak a típusát és teljesítményét a jelen szerződés 1. sz. melléklete rögzíti.
2. Minden további közművesítés kiépítésének költségei a Vevőt terhelik. Vevő köteles a közművek áthelyezése tárgyában az illetékes szolgáltatóval egyeztetni. A felek közös rendelkezése alapján a közműáthelyezéshez szükséges hozzájárulások, engedélyek megszerzése és az áthelyezés költségeinek viselése a Vevő kötelezettsége.



Komló Város Önkormányzata-Eladó

Auctus 2005 Kft.-Vevő

DR. RÓNAI LÁSZLÓ  
ÜGYVÉD  
DR. RÓNAI LÁSZLÓ ÜGYVÉDI IRODA  
H-1025 Budapest, Cseppekő köz 7.  
Tel.: (00361) 325-6137  
E-mail: laszlo.ronai@ronaioffice.hu

### 9. Építési engedély

- 1 Az Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra olyan szabályozási terv van hatályban, amely SPAR Szupermarket Áruház építését lehetővé teszi, mivel az az adásvétel tárgyát képező ingatlant kereskedelmi szolgáltató és gazdasági övezetbe sorolja be.
- 2 A Szerződő Felek megállapítják, hogy a vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlant SPAR Szupermarket Áruház felépítése céljából vásárolja meg. Az Eladó vállalja, hogy a SPAR áruház építéséhez minden törvényes segítséget megad a Vevőnek.
- 3 A Vevő köteles arra, hogy jelen adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 45 (negyvenöt) napon belül az adásvétel tárgyát képező ingatlanra építendő SPAR Szupermarket Áruház megvalósítására vonatkozó építési és közlekedési engedélyek iránti kérelmeket az illetékes hatóságoknál benyújtja.
- 4 Az Eladó jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában építési- és közlekedési engedély iránti kérelmet nyújtson be az illetékes építési és közlekedési hatóságnál.
- 5 A Vevő köteles az építési és közlekedési engedélyek benyújtását az Eladó részére a kérelemnek az illetékes hatóságok általi átvételét igazoló okirat másolati példányával igazolni. Amennyiben az Eladó olyan iratokkal rendelkezik, amelyekre a Vevőnek szüksége van az építési és közlekedési engedélyek beszerzéséhez, úgy az Eladó köteles azokról a Vevőt tájékoztatni, és a Vevő felhívására azokat észszerű határidőn belül költségmentesen a Vevő részére átadni.
- 6 Az Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszi és hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő a 2. pontban meghatározott ingatlan állapotának felmérése céljából talajszennyezettségre vonatkozó méréseket végezzen. Amennyiben ezen mérések eredményei szerint az ingatlan talajszennyezettsége meghaladja a magyar előírásokban rögzített mértéket, úgy a Vevő jelen szerződéstől elállhat, vagy szerződő felek külön megállapodásban rögzítik a vételár csökkentésének mértékét az elhárításhoz szükséges mértékben. A talajszennyezettség vizsgálatok költségei - Vevő elállása esetén is - a Vevőt terhelik.
- 7 Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 6. pontban körülírt elhárítási költségek nem haladják meg a 2 MFT bruttó összeget, úgy azokat Vevő saját költségére köteles elvégeztetni és elállási okként nem szerepeltetheti.

### 10. Elállás

1. Az Eladó jelen adásvételi szerződéstől érdekmúlás bizonyítása nélkül az alábbi esetekben jogosult elállni:

Komló Város Önkormányzata-Eladó

Auctus 2005 Kft.-Vevő



DR. RÓNAI LÁSZI  
ÜGYVÉD  
DR. RÓNAI LÁSZLÓ ÜGYVÉDI  
H-1025 Budapest, Cseppkő köz  
Tel.: (00361) 325-7822; Fax: (00361) 3  
E-mail: ronaioffice.h

a. amennyiben **2008. 09. 30.-ig** a jelen adásvételi szerződés 3.2. pontjának a)-tól c)-ig pontjában lévő feltételek nem teljesültek; vagy

b. amennyiben a jelen adásvételi szerződés 3. 2. pontjának a)-tól c)-ig pontjában lévő feltételek maradéktalan teljesülése ellenére, a vételárhátralék összege, a határidő lejártát követően az Eladó által írásbeli felszólítással kitűzött 30 napos póthatáridő megjelölésével történt ismételt felhívás ellenére sem kerül részére megfizetésre.

2. A Vevő jelen adásvételi szerződéstől érdekmúlás bizonyítása nélkül jogosult elállni, ha:

- a. a jelen adásvételi szerződés 9. pontja szerint a Szabályozási Tervet jóváhagyó önkormányzata akként módosítaná, amelyek az adásvétel tárgyát képező ingatlanon építendő SPAR Szupermarket Áruház Vevő általi, beépítési tervnek megfelelő megvalósítását kizárják, vagy olyan, szabályozási terven nem szereplő feltételeket írnak elő, amelyek a beruházást olyan mértékben megdrágítják, hogy a SPAR Szupermarket Áruház gazdaságos működtetése nem lehetséges; vagy
- b. a Vevő neki nem felróható okból **2008.07.31.-ig** nem vagy nem az építési engedély iránti kérelmének megfelelően kapja meg az adásvétel tárgyát képező ingatlanon építendő SPAR Szupermarket Áruházra vonatkozó végrehajtható végleges jogerős építési- és közlekedési engedélyeket; vagy
- c. az adásvétel tárgyát képező ingatlanon a 9.7. pontban meghatározott mértéket meghaladó földszennyeződés, illetve földfertőzöttség található, amely egy supermarket áruház megépítését vagy működtetését akadályozza és az Eladó a fenti károsodásokat azok felmerülésétől számított 3 (három) hónapon belül teljes mértékben nem szüntette meg; vagy
- d. ha az adásvétel tárgyát képező ingatlanon olyan építészeti ásatási értékek, vagy hasonló építkezést késleltető tényezők találhatóak, amelyek több mint 6 (hat) hónapig lehetetlenné teszik az építkezést; vagy
- e. ha az adásvétel tárgyát képező ingatlanon más egyéb olyan, az alábbiakban jelzett körülmények merülnének fel, - melyek nem róhatóak fel a Vevőnek - amelyek az építkezés befejezését jelentős mértékben megakadályozzák, vagy meghiúsítanak. Így különösen:
  - az ingatlan rejtett környezeti károsodása, vagy talajszerkezetből eredő, talajmechanikai hibája; az ingatlan közművekkel történő ellátása kapcsán felmerülő, a teljes, illetve a tervezett beruházáshoz szükséges mértékű és kapacitású közművesítést és ezáltal a jelen



Komló Város Önkormányzata-Eladó

Auctus 2005 Kft.-Vevő

DR. RÓNAI LÁSZLÓ  
ÜGYVÉD  
DR. RÓNAI LÁSZLÓ ÜGYVÉDI IRODA  
H-1025 Budapest, Cseppkő köz 7.  
Tel.: (00361) 325-7922 Fax: (00361) 325-613  
E-mail: laszlo.ronai@ronaioffice.hu

adásvételi szerződés 9. pontjában jelzett beruházást megghiúsító körülmények;

- a tervezett beruházáshoz kapcsolódó forgalomtechnikai szabályozás, illetve a Közútkezelővel történő egyeztetés során felmerülő, elháríthatatlan probléma;

Szerződő Felek jelentős mértékű akadályozásának fogadják el azokat a körülményeket, amelyek több mint 90 (kilencven) napig lehetetlenné teszik az építkezést.

3. Amennyiben a Vevő az adásvételi szerződéstől eláll, az Eladó köteles a Vevő részére a vételárát az alábbi rendelkezések szerint az elállás kézhezvételétől számított 5 (öt) banki napon belül visszafizetni, és a Vevő által a szerződés teljesítésével kapcsolatos beruházásokat megtéríteni. Az Eladó a jelen szerződés 3. 1. pontja alapján teljesített vételár előlegnek az Eladó számlájára történő átutalásának napjától a Vevő számlájára való visszautalás napjáig a vételár előleg után a Magyar Nemzeti Bank jegybanksi alapkamatának kétszeres összegét köteles a Vevő részére visszafizetni. A kamatszámítás záró időpontja a visszavásárlási árnak a Vevő számlájára történő átutalásának napja ezen túlmenően a Vevő fenntartja magának az egyéb kártérítési igényeit.
4. Amennyiben az Eladó az adásvételi szerződéstől eláll, az Eladó köteles a jelen adásvételi szerződés 3. pontja alapján már teljesített vételárelőleg összegét hiánytalan összegben a Vevő részére az elállás bejelentésével egyidejűleg visszafizetni.
5. A Vevő köteles a Vevő tulajdonszerzésére vonatkozó az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett széljegyeket illetve bejegyzéseket törölni illetve a törlésre vonatkozó nyilatkozatokat kiadni, amennyiben bármely fél az adásvételi szerződéstől eláll.

## 11.

### Záró rendelkezések

1. Amennyiben jelen szerződés egyes pontjai érvénytelenek lennének, ez nem érinti a szerződés egyéb részének az érvényességét. A Felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogszabályilag lehetséges, olyan érvényes új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak.
2. Ezen szerződésből eredő, illetve ezzel összefüggő vitás kérdések rendezésére a Felek alávetik magukat a Pesti Központi Kerületi Bíróság –avagy értékhátértől függően- a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességének.



Komló Város Önkormányzata-Eladó

Auctus 2005 Kft.-Vevő

DR. RÓNAI LÁSZLÓ  
ÜGYVÉD  
DR. RÓNAI LÁSZLÓ ÜGYVÉDI IRODA  
H-1025 Budapest, Csepel köz. 7.  
Tel.: (00361) 325-6127 Fax: (00361) 325-6127  
E-mail: laszlo.ronai@hu.com

3. Jelen szerződés alapján történő bármely közlést a Felek részére az alábbi címen kell kézbesíteni:

**az Eladó részére:**

Név: Notheisz József

Cím: 7300 Komló, Városház tér 3.

Telefon/fax: 72/584-002 / 72/584-005

**a Vevő részére:**

Név: Radácsi József

Cím: 1063 Budapest, Szinyei Merse P. u. 8.

Telefon/fax:

Bármely értesítést, kérelmet, számlát, igényt, lemondást és egyéb közlést, amely jelen szerződés keretien belül szükséges vagy megengedett, írásbeli formában kell közölni, és akkor tekinthető megfelelően kézbesítettnek, ha (I) személyesen került átadásra, vagy ha (II) azt a futárszolgálat útján kézbesítik, vagy ha (III) az telefaxon került elküldésre (az átvétel megtörténtének visszaigazolásával) vagy ha (IV) ajánlott tértivevényes levélként postai úton küldik meg a másik fél részére.

4. Vevő az illetékről szóló 1990. évi CXIII. Tv. 23/A § (1) bekezdése alapján megállapítható illeték kiszabását kéri. A szerződéshez csatolt cégkivonattal igazolja, hogy fő tevékenysége szerint ingatlanforgalmazásra jogosult vállalkozó.
5. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés létrejöttével kapcsolatos adó- és illeték jogszabályokat ismerik. Szerződő felek kijelentik, hogy az elidegenítést illetve tulajdonszerzést jogszabályok nem korlátozzák, nem akadályozzák. Vevő a Gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CXLIV. tv. alapján Fővárosi Bíróság által bejegyzett, jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság, üzleti képessége nem korlátozott, tulajdonszerzése külön engedélyhez kötve nincs. Eladó képviselőjében eljáró Páva Zoltán polgármester és Vevő képviselőjében eljáró Radácsi József ügyvezető, kijelenti, hogy jognyilatkozat megtételére jogosult.
6. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.
7. A jelen szerződéssel kapcsolatban kirótt illeték, a Vevő tulajdonszerzésének az ingatlan nyilvántartásba való bejegyzésének költsége a Vevőt terheli.
8. A Vevő visszavonhatatlanul megbízza és meghatalmazza az ellenjegyző dr. Rónai László Ügyvédet (Dr. Rónai László Ügyvédi

Komló Város Önkormányzata-Eladó

Auctus 2005 Kft.-Vevő

DR. RÓNAI LÁSZLÓ  
ÜGYVÉD  
H-1025 Budapest, Csepel köz 7  
Tel.: (00361) 325.78.73

Iroda; 1025 Budapest, Cseppkő köz 7.), hogy a szerződés érvényességéhez és végrehajtásához szükséges iratokat és hatósági nyilatkozatokat beszeresse és a szerződést lebonyolítsa. Az ügyvéd jogosult kérelmezni az ingatlannyilvántartásba történő bejegyzést és törlést, és visszavonni a kérelmeket, ezzel kapcsolatban jognyilatkozatokat tenni és átvenni. A meghatalmazás nem terjed ki az illeték megfizetésével kapcsolatos eljárásra és az illeték megfizetésére.

Ezt az adásvételi szerződést a szerződő Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.

Budapest, 2008. február 19.



Komló Város Önkormányzata  
Képviseli: Páva Zoltán polgármester  
Eladó

Auctus 2005 Ingatlanfejlesztő Kft.  
Képviseli: Radácsi József ügyvezető  
Vevő

Jelen szerződést készítettem és a szerződésen feltüntetett dátum napján ellenjegyzem:

**DR. RÓNAI LÁSZLÓ**  
ÜGYVÉD  
DR. RÓNAI LÁSZLÓ ÜGYVÉDI IRODA  
H-1025 Budapest, Cseppkő köz 7.  
Tel.: (00361) 325-7822; Fax: (00361) 325-6137  
E-mail: laszlo.ronai@ronaioffice.hu

A meghatalmazást a 11. 8. pontja szerint elfogadom:

**DR. RÓNAI LÁSZLÓ**  
ÜGYVÉD  
DR. RÓNAI LÁSZLÓ ÜGYVÉDI IRODA  
H-1025 Budapest, Cseppkő köz 7.  
Tel.: (00361) 325-7822; Fax: (00361) 325-6137  
E-mail: laszlo.ronai@ronaioffice.hu



Komló Város Önkormányzata-Eladó

**DR. RÓNAI LÁSZLÓ**  
ÜGYVÉD  
DR. RÓNAI LÁSZLÓ ÜGYVÉDI IRODA  
H-1025 Budapest, Cseppkő köz 7.  
Tel.: (00361) 325-7822; Fax: (00361) 325-6137  
E-mail: laszlo.ronai@ronaioffice.hu

Auctus 2005 Kft.-Vevő

Ér: 2010. 10. 27.

## **Auctus 2005 Kft.**

Székhely: 1132 Budapest, Kádár u. 9-11  
Levelezési cím: 3525 Miskolc, Szent Anna u. 8. Telephelyi tel: 70 211-0000 Fax: 46/506-036

### **Komló Város Önkormányzata**

7300 Komló,  
Városház tér 3.

### **Tárgy: szerződés elállás**

Tisztelt Polgármester Úr!

Cégünk az Auctus 2005 Kft. és Komló Város Önkormányzata között 2008. február 19. napján adásvételi szerződés jött létre Komló belterület 1502/2 hrsz. alatt bejegyzett, természetben 7300 Komló, Mecsekfalui út alatt található ingatlan vonatkozásában. Az adásvételi szerződés 10 pontjának 2. bekezdés b valamint e pontban foglaltak alapján a szerződéstől **érdekmúlás miatt elállunk.**

Vállalkozásunk a fenti ingatlant SPAR Szupermarket Áruház felépítése céljából tervezte megvásárolni, miként azt a szerződésünk Preambulumának 2. pontja is rögzíti. Az adásvételi szerződés 10. § 2. pont b.) alpontja cégünk, tehát a Vevő részére elállási okként rögzíti az elállás lehetőségét, amennyiben a jogerős és végrehajtható építési engedély 2008.07.31-ig nem kerül részünkre kiadásra. Az építési engedély azonban az adásvételi szerződésben előírt 2008.07.31.-i határidő után emelkedett jogerőre. A fentiekben túlmenően az adásvételi szerződés 10. § 2. pont b.) alpontja cégünk, tehát a Vevő részére elállási okként rögzíti az elállás lehetőségét arra az esetre, amennyiben a más egyéb olyan (a szerződésben ezt követően példálózva, tehát nem kimerítően felsorolt) körülmények merülnének fel, – melyek nem róhatóak fel a Vevőnek – amelyek az építkezés befejezését jelentős mértékben megakadályoznák, vagy megghiúsítanák. A vízjogi létesítési engedély 2008.11.05.-én történő jogerőre emelkedése tovább súlyosbította helyzetünket. Cégünknek fel nem róható okokból, az adásvételi szerződésben rögzített fix határidőig az engedélyeket beszerezni illetve az építkezést időben elkezdni nem tudtuk, így a SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft., mint bérlő elállt a bérleti szerződéstől.

Az adásvételi szerződés 10. § 3. pontja rendelkezik a Vevői, tehát cégünk által gyakorolt elállás esetében a vételár visszafizetésének módjáról. Ennek megfelelően: *„Amennyiben a Vevő az adásvételi szerződéstől eláll, az Eladó köteles a Vevő részére a vételárat az alábbi rendelkezések szerint az elállás kézhezvételétől számított 5 (öt) banki napon belül visszafizetni, és a Vevő által a szerződés teljesítésével kapcsolatos beruházásokat megtéríteni: Az Eladó a jelen szerződés 3. § 1. pontja alapján teljesített vételár előlegnek az Eladó számlájára történő átutalásának napjától a*

---

**Auctus 2005 Kft.**

Székhely: 1132 Budapest, Kádár u. 9-11  
Levelezési cím: 3525 Miskolc, Szent Anna u. 8. Telephelyi tel: 70 211-0000 Fax: 46/506-036

## Auctus 2005 Kft.

Székhely: 1132 Budapest, Kádár u. 9-11  
Levelezési cím: 3525 Miskolc, Szent Anna u. 8. Telephelyi tel: 70 211-0000 Fax: 46/506-036

*Vevő számlájára való visszautalás napjáig a vételár előleg után a Magyar Nemzeti Bank jegybanki alapkamatának kétszeres összegét köteles a Vevő részére visszafizetni."*

Az (1) Önök részére 2007. február 28.-án **előleg jogcímén megfizetett 12.000.000,- Ft**, azaz Tizenkettőmillió forint összeget, valamint (2) ezen összeg után **a cégünk általi megfizetés napjától a visszautalás napjáig a Magyar Nemzeti Bank jegybanki alapkamatának kétszeres összegével számított kamatát**, továbbá (3) **a szerződés teljesítésével kapcsolatos beruházások megtérítése** jogcímén, a jelen levelem mellékleteként csatolt kimutatás alapján nettó 7.830.400.-Ft azaz hétmillió-nyolcszázharmincezer-négyszáz Forint szerződés teljesítésével kapcsolatos beruházási költséget jelen elállási nyilatkozatunknak kézhezvételétől számított 5 (öt) banki napon belül az alábbi bankszámlára átutalni szíveskedjenek

**Takarék Szövetkezeti Hitelintézet**  
**54900055-10001349-00000000**

Kérjük az elállásunk és így az adásvételi szerződés megszűnésének szíves tudomásulvételét.

Miskolc, 2010. október 27.

AUCTUS 2005/KFT.

1132 Budapest,  
Kádár u. 9-11/8194.  
Adószám: 13404954-2-41

Radácsi József  
ügyvezető igazgató

**Mellékletek:**

- adásvételi szerződés másolata 1 db
- tervezői szerződés 2 db
- Beruházási költségek számlamásolatai 7db

---

**Auctus 2005 Kft.**

Székhely: 1132 Budapest, Kádár u. 9-11  
Levelezési cím: 3525 Miskolc, Szent Anna u. 8. Telephelyi tel: 70 211-0000 Fax: 46/506-036