

ELŐTERJESZTÉS

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2013. február 21-én

tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: Szerződésbontás az Auctus 2005. Kft-vel.

Iktatószám: 3147/2013.

Melléklet: 2 db

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: dr. Haraszi Katalin jogi ügyintéző

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Gazdasági, településfejlesztési bizottság	SZMSZ 1. sz. melléklet II/C.) 33. pont
Pénzügyi, jogi és ellenőrzési bizottság	SZMSZ 1. sz. melléklet IV/C.) 8. pont

Egyéb megjegyzés:

Meghívott: Hegedűs János ügyvezető

Auctus 2005. Kft.
4002 Debrecen Pallag tanya 232.
radacsi.j@enternet.hu

Seres Róbert Imre ügyvezető

Bora Trade & Build Kft.
1035 Bp. Miklós utca 13. 8/42.
seres.robert1@gmail.com

Határozatot kapja: ld. meghívottak

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület 25/2006. (II.02.) számú határozatával értékesítésre kijelölt és az akkor hatályos önkormányzati tulajdonban álló ingatlan elidegenítéséről szóló 12/1994. (V.12.) rendelet „Licitszabályzatának” 7/A§-a alapján újbóli versenytárgyalás nélkül értékesíthetővé vált komlói 1502/2 helyrajzi számú, természetben 7300 Komló, Mecsekfalui út mellett található 11.712 m² területű, kivett beépítetlen területet SPAR áruház építésének céljából 2008. február 19. napján kötött adásvételi szerződéssel Komló Város Önkormányzata értékesítette az Auctus 2005. Kft-nek 58.560.000.- Ft + 20 % Áfa vételárért.

(Az adásvételi szerződés az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.)

A vevő a Képviselő-testület Pénzügyi Bizottságának 2006. december 12-i ülésén kihirdetett versenytárgyalás nélküli értékesítéshez történő hozzájárulása alapján 2007. február 28. napján 12.000.000,- (tizenkettőmillió) forint vételárelőleget fizetett meg. A vételárelőleg megfizetésére tekintettel a felek megállapodása alapján a Komlói Körzeti Földhivatal 32431/2008. 03.06. szám alatt a vevő javára bejegyezte „a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét”.

A vevő 2010. október 27-én kelt levelében jelezte, hogy a szerződéstől érdekmúlás miatt elállni szándékozik és kérte az előleg jogcímén megfizetett 12.000.000.- Ft visszafizetését, valamint az MNB jegybanki alapkamat kétszeres összegével számított kamatát, továbbá a szerződés teljesítésével kapcsolatos beruházások megtérítése jogcímén 7.830.400.- Ft beruházási költséget.

A képviselő-testület 181/2010. (XII.16.) számú határozatával nem fogadta el a vevő elállási szándékát, a szerződés teljesítése érdekében folytatott hosszas tárgyalások nem vezettek eredményre.

2012. november 7. napján érkezett küldeményben az Auctus 2005 Kft, mint engedményező megküldte a BORA TRADE & BUILD Kft-vel, mint engedményessel 2012. március 08. napján kötött engedményezési szerződést, melyben átruházta a Komló Város Önkormányzatával szemben fennálló 12.000.000,- Ft tőke és késedelmi kamat, járulékköveteléseit.

Az engedményezési szerződés kézhezvételét követően ismételten tárgyalásokat kezdeményeztem az Auctus 2005 Kft. képviselőjével, amelynek eredményeként a társaság hajlandónak mutatkozik a szerződés felbontására és az eredeti állapot helyreállítására.

A vevő az ingatlanon nem kíván beruházást végrehajtani, a vételár fennmaradó részét nem hajlandó megfizetni, ugyanakkor az ingatlan további hasznosítása az ingatlan nyilvántartásban szereplő bejegyzés miatt nem lehetséges.

Fentiekre tekintettel kérem, hogy a Tisztelt Képviselő-testület tárgyalja meg az előterjesztést és döntsön az Auctus 2005 Kft-vel, mint vevővel és engedményezővel, valamint a Bora Trade & Build Kft-vel, mind engedményessel történő adásvételi szerződés felbontásáról. (Az adásvételi szerződés felbontásáról szóló megállapodás az előterjesztés 2. számú melléklete tartalmazza.)

Az előterjesztést a Pénzügyi, jogi és ellenőrzési bizottság, valamint a Gazdasági, településfejlesztési bizottság tárgyalja, véleményét a testületi ülésen ismerteti.

Határozati javaslat:

A képviselő-testület – a polgármester előterjesztésében, a Pénzügyi, jogi és ellenőrzési bizottság, valamint a Gazdasági, településfejlesztési bizottság javaslatának figyelembevételével –

megtárgyalta az Auctus 2005. Kft-vel kötött adásvételi szerződés felbontására vonatkozó előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A képviselő-testület megállapítja, hogy a komlói 1502/2 helyrajzi számú, természetben 7300 Komló, Mecseksfalui út mellett található 11.712 m² területű, kivett beépítetlen területre az Auctus 2005. Kft-vel (cg.: 01-09-733548.), mint vevővel 2008. február 19. napján kötött adásvételi szerződés teljesülésére a felek eltérő szándéka miatt nincs lehetőség.
2. A képviselő-testület az 1. pontban körülírt adásvételi szerződést – az eredeti állapot helyreállítása érdekében - az alábbi feltételekkel fel kívánja bontani:
 - Az Auctus 2005. Kft, mint engedményező és a Bora Trade & Build Kft. (cg.: 01-09-733548), mint engedményes között fennálló engedményezési megállapodásra tekintettel az adásvételi szerződést felbontó megállapodásban az engedményesnek szerződő félként szerepelnie kell.
 - Komló Város Önkormányzata a szerződést felbontó megállapodás aláírását követően - az eredeti állapot helyreállítása érdekében a szerződéskötéssel egyidejűleg ügyvédi letéti számlára utalja az adásvételi szerződés 3.1 pontja alapján vételár előlegként megfizetett 12.000.000,- (tizenkettőmillió) forintot.
Az ügyvédi letétből történő kiutalás feltétele, hogy az adásvételi szerződés megkötését követően kiállított számla után befizetett és Nemzeti Adó- és Vámhivataltól most visszaigényelendő általános forgalmi adó ugyanakkora összegben Komló Város Önkormányzatának költségvetési számlájára beérkezzen, valamint a vevő ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjog fenntartással történő elidegenítés tényének törlésére vonatkozó feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulását megadja és az illetékes földhivatal a vevő javára bejegyzett tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét jogerősen törölje.
3. A 2. pontban foglalt feltételekkel történő kiegészítéssel együtt a Képviselő-testület jóváhagyja a 2. számú mellékletben foglalt szerződéstervezetet.

Az ügyvédi letétbe utalandó 12 millió forint fedezeteként – visszapótlási kötelezettség mellett – a peres ügyek céltartalék előirányzatot jelöli meg.

Utasítja a jegyzőt, hogy gondoskodjon az adásvételi szerződés felbontásáról jelen határozatban foglalt kiegészítéséről.

Felhatalmazza a polgármestert jelen határozatban foglalt feltételekkel kiegészített adásvételi szerződést felbontó megállapodás aláírására.

Határidő: értelem szerint
Felelős: Polics József polgármester
dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

Komló, 2013. február 12.

Polics József
polgármester

ÉRKEZETT

2008 FEBR 20.

1

1. sz. melléklet
melkül kaptam meg

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** 15 33 15 24
OTP Bank Rt. Komlói Fiókjánál 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 Takarékszövetkezetnél 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 teleklíciten 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 rögzített hozzájárulása alapján.



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
Elenjegyzem.

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 m² 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/m² + ÁFA, azaz Ötezer forint/m² + 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-ötszázketttőzezer forint ÁFA összeget az Eladó számára átutalja.

Komló Város Önkormányzata-Eladó

Auctus 2005 Kft.-Vevő

DR. RÓNAI LÁSZLÓ ÜGYVÉD
H-1025 Budapest, Cseppkő köz 7.
Tel.: (00361) 325-61
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 birtokbaadáskor 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, Erzsébet köz 7.
Tel: (00361) 325-7822; Fax: (00361) 325-6137
E-mail: ronal@fre.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 használhatóságát akadályozná. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan a jelen adásvételi szerződés Preambulumában rögzített célú rendeltetészerű használatra alkalmas.

Komló Város Önkormányzata-Eladó

Auctus 2005 Kft.-Vevő



Rónai László
DR. RÓNAI LÁSZLÓ
ÜGYVÉD
DR. RÓNAI LÁSZLÓ ÜGYVÉDI IRODA
H-1025 Budapest, Cseppkő köz 7.
Előjegyzem: (00361) 325-611
Tel.: (00361) 325-822; Fax: (00361) 325-611
E-mail: laszlo.ronai@ronaioffice.hu

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.

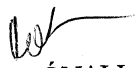
Közművek

- 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 IRO
 H-1025 Budapest, Cseppekő köz 7.
 Ellenjegyzem:
 Tel.: (00361) 325 7822 Fax: (00361) 325
 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 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



Handwritten signature
DR. RÓNAI LÁSZLÓ
 ÜGYVÉD
 DR. RÓNAI LÁSZLÓ ÜGYVÉDI IRODA
 H-1045 Budapest, Cséppkő köz 7.
 Tel.: (00361) 325-7822; Fax: (00361) 325-613
 E-mail: laszlo.ronai@ronaioffice.hu

- 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 kitézött 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 megrágítják, hogy a SPAR Szupermarket Áruház gazdaságos működtetése nem lehetséges; vagy
- b. a Vevő neki nem felelő 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 szupermarket 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 megakadályoznák, vagy meghiúsítanák. 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, Csepel kör. 7.
 Tel.: (0036) 1 325 7822; Fax: (0036 1) 325-6
 E-mail: laszlo.ronai@ronaioffice.hu

adásvételi szerződés 9. pontjában jelzett beruházást meghiúsító 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 jegybanki 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 vagy értékhatártól 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) 325-7822; Fax: (00361) 325-6137

E-mail: laszlo.ronai@ronaioffice.hu

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
DR. RÓNAI LÁSZLÓ ÜGYVÉDI IRODA
H-1023 Budapest, Csopátó köz. 7.
Tel.: (00361) 325-7822; Fax: (00361) 325-6137
E-mail: laszlo.ronai@ronaioffice.hu

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

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

MEGÁLLAPODÁS

- tervezet -

amelyet kötöttek egyrészről: **AUCTUS 2005. Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített neve: AUCTUS 2005. Kft., Cg.: 09-09-022611, asz.: 13404954-2-09, képviseli Hegedűs János ügyvezető) 4002 Debrecen, Pallag Tanya 232. székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet, mint **v e v ő é s e n g e d m é n y e z ő**, másrészről: **BORA TRADE & BUILD Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített neve: BORA TRADE & BUILD Kft., Cg.: 01-09-984210, asz.: 14124648-2-41, képviseli: Seres Róbert ügyvezető) 1035 Budapest, Miklós utca 13. 8. em. 42. szám alatti gazdálkodó szervezet, mint **e n g e d m é n y e s**, végül **Komló Város Önkormányzata** (törzsszáma: 15724100., képv.: Polics József polgármester) 7300 Komló, Városház tér 3. szám, mint **e l a d ó** - az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

1./ Felek közösen állapítják meg, hogy Komló Város Önkormányzata, mint eladó az AUCTUS 2005. Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság, mint vevő egymással 2008. február 19. napján adásvételi szerződést kötöttek a komlói 1502/2. hrsz-ú, 1 ha 1712 m² területű, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan adásvétele tárgyában, melynek nyomán felek megállapodtak abban, hogy a vételár 58.560.000.- Ft + 20 % Áfa, melyből 12.000.000.- Ft-ot vevő átutalt eladó részére, és amely alapján a Komlói Körzeti Földhivatal 32431/2008. 03.06. szám alatt a vevő javára bejegyezte „a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét”.

2./ A vevő 2010. október 27. napi levelével a szerződéstől érdekmúlás miatt elállt és eladótól kérte az előleg jogcímén megfizetett 12.000.000.- Ft visszafizetését az MNB jegybanki alapkamat kétszeres összegével számított kamatát, továbbá a szerződés teljesítésével kapcsolatos beruházások megtérítése jogcímén 7.830.400.- Ft beruházási költséget.

Az eladó a vevő elállását nem fogadta el, majd ezt követően a felek egymással tárgyaltak, mely tárgyalás akkor eredményre nem vezetett.

Ezt követően a vevő, mint engedményező a BORA TRADE & BUILD Kft-vel, mint engedményessel 2012. március 08. napján engedményezési szerződést kötött, melyben átruházta a Komló Város Önkormányzatával szemben fennálló tőke és késedelmi kamat, járulékköveteléseit; az engedményezési szerződés szerint: „...12.000.000.- Ft és járulék összegű követelését”. Bár ezen szerződés 2./ pontjában engedményező kijelentette, hogy „az engedményezett összeg után további követelése nincs sem az engedményes, sem a kötelezett felé (késedelmi kamat leszámítolási költség, kártérítés, stb.)”, azonban jelen szerződés tárgya miatt felek valamennyien tudomásul veszik, hogy szükséges mind hármójuk együttes megállapodása, függetlenül a Ptk. 329. §-ában írtaktól.

3./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Ptk. 319. § (3.) bekezdése szerint az eladó és vevő között 2008. február 19. napján kelt szerződést felbontják, az a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal megszűnik, a már teljesített szolgáltatások visszajárnak. A fentiek az eredeti állapot helyreállítását jelentik, így az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy jelen megállapodás aláírásával egyidejűleg az engedményesnek a 12.000.000.- Ft vételár-előleget, melynek teljesítési módja ügyvédi letét a jelen szerződést szerkesztő ügyvédnek az OTP és Kereskedelmi Banknál vezetett 11731063-20041937 sz. letéti számlájára, és amelynek részletes feltételeit a letéti szerződés tartalmazza.

Vevő jelen szerződés aláírásával kéri a Komlói Járási Földhivaltól 32431/2008. 03.06. szám alatt a vevő javára bejegyezte a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének törlését és kijelenti, hogy eladóval szemben semmilyen jogcímén, semmiféle további követelése nincs, e

tekintetben ugyanígy nyilatkozik engedményes is a 12.000.000.- Ft részére történő hiánytalan megfizetését követően semminemű követelésük eladóval szemben nincs. A Szerződő Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy az ügyvédi letétbe helyezett, 12.000.000,- Ft összeg azt követő 3 (három) banki munkanapon belül kerül az engedményes részére az ügyvédi letétből kifizetésre, hogy az illetékes adóhatósági igazgatóságtól a szerződésbontás alapján visszaigényelendő ugyanekkora összegű általános forgalmi adó eladó költségvetési elszámolási számlájára megérkezik.

4./ Szerződő felek kérik a Komlói Járási Földhivatalt, hogy jelen szerződés alapján a vevő javára bejegyzett tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét **törölje** – melyhez mindhárom szerződő fél a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja. Mindhárman magyar illetőségű és bejegyzésű jogi személyek.

5./ Felek megbízzák Dr. Németh Gábor László Komló, Kossuth L. u. 101. sz. alatti ügyvédet a jelen szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és jogügylettel kapcsolatos eljárásokban a képviselőjükkel. Szerződő felek kijelentik, hogy ügyvéd tájékoztatta Őket a kapcsolódó adó-, és illeték jogszabályokról.

6./ A Szerződő Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy jelen megállapodás – a jelen megállapodás 3./ pontja kivételével, amely jelen megállapodás minden fél általi aláírásának napján hatályba lép – akkor lép hatályba, amikor a jelen szerződést készítő és ellenjegyző, letéteményes ügyvéd ügyvédi letéti számláján banki kivonattal igazolhatóan a jelen megállapodás 3./ pontjában jelzett összeg teljes és hiánytalan összegben jóváírásra kerül. A banki kivonat jelen megállapodás mellékleteként csatolásra kerül.

Jelen szerződést, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, elolvasás és teljes megértés után írjuk alá. Kelt Komlón, 2013. január 18. napján. Ellenjegyzem 2013.napján: Dr. Németh Gábor László Komló, Kossuth L. u. 101. sz. alatti ügyvéd.

Debrecen, 2013.....

AUCTUS 2005. Kft. – vevő, engedményező

Jelen megállapodást Vevő, engedményező oldaláról Debrecenben, 2013.....-án ellenjegyzem::

Debrecen, 2013.....

BORA TRADE & BUILD Kft.- engedményes

Jelen megállapodást engedményes oldaláról Debrecenben, 2013.....-án ellenjegyzem::

Komló, 2013.....

Komló Város Önkormányzata – eladó
Polics József polgármester

Eladó részéről pénzügyileg ellenjegyzem Komlón, napján:

.....
Aladics Zoltán irodavezető
Komló Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatal
Pénzügyi, Költségvetési és Vagyongazdálkodási Iroda

Eladó részéről jogilag ellenjegyzem Komlón, napján:

.....
dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző

Jelen megállapodást készítettem, és eladó oldaláról Komlón, 2013.....-án
ellenjegyzem:

