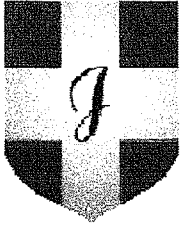


CSEKE 4/1



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete

2011. július 21-i ülésére

Előterjesztő: Dr. Kócsis Máté
polgármester

Ellenjegyzés:

Dr. Mészár Erika
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

Tárgy: Teleki téri piac / Szerződés-kötés a nyertes pályázóval

VÉLEMÉNYEZŐ FÓRUMOK

Bizottságok:	Tárgyalás:
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság	X
Humánszolgáltatási Bizottság	

Döntés: nyílt / zárt ülés, a rendelet / határozat elfogadásához egyszerű / minősített szótöbbség szükséges

Közzététel módja:

nem indokolt:

☒

hirdetőtáblán:

☐

honlapon:

☐

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Stratégiai Tanácsadó Iroda

FELJEGYZÉSEK:

ELŐTERJESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG : STRATÉGIAI TANÁCSADÓ IRODA
AZ ELŐTERJESZTÉS A VONATKOZÓ JOGSZABÁLYOKNAK MEGFELEL. _____ (SZERV. EGYSÉG VEZ.)

JOGI CSOPORT: *W. K.*

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: *Inaként me egyet*

AZ ANYAG TERJEDELME: *15 oldal*

ÉRKEZETT

2011 JÚL 15. 12³⁰

Meghívó szerinti napirendi pont:

Elfogadott napirendi pont:

Tárgy: Teleki téri piac / Szerződéskötés a nyertes pályázóval

Előterjesztő: dr. Kocsis Máté polgármester

A Képviselő-testület ülésének időpontja: 2011. július 21.

Előterjesztés előkészítője: Stratégiai Tanácsadó Iroda

Az előterjesztést előzetesen tárgyalta: Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság

A határozat elfogadásához minősített szótöbbség szükséges

Mellékletek: 1. sz. melléklet: Ingatlan adásvételi szerződés

Tisztelt Képviselő-testület!

1. Előzmények

A Képviselő-testület a 363/2006 (VIII.10.) számú határozatában döntött arról, hogy továbbra is fenn kívánja tartani a Teleki téri piacot. Továbbá a Józsefvárosi Önkormányzat 9/2007.(II.19.) számú Józsefváros fejlesztéséről szóló önkormányzati rendelet 1. számú mellékletében elhatározta, hogy átalakítja a Teleki téri piacot és a hozzá tartozó parkot.

A Képviselő-testület a 72/2011. (II. 17.) számú határozatában elfogadta a Teleki téri piac pályázati felhívását és a rekonstrukció részletes költségvetését.

A Képviselő-testület a 92/2011. (III.3.) számú határozatában elfogadta a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt pályázati felhívást és a hirdetmény feladási határidejét 2011. március 7-11-re módosította. A pályázatbontásra 2011. május 19-én 13⁰⁰ órakor került sor a Józsefvárosi Önkormányzat I. emelet 116. sz. helyiségében. Határidőre 1 db pályázat került benyújtásra a LIDL Magyarország Kereskedelmi Betéti Társaságtól. A megajánlott vételár összege bruttó 375 000 000 Ft.

A Képviselő-testület 268/2011. (VI. 16.) számú határozatával eredményesnek nyilvánította Teleki téri piac -ingatlanértékesítés című pályázati eljárást és a pályázat nyertesének a LIDL Magyarország Kereskedelmi Betéti Társaságot nyilvánította. Felkérte a polgármestert, hogy a szükséges adásvételi szerződést a soron következő (2011. július 07-i) Képviselő-testületi ülésre készítse el.

2. Adásvételi szerződés

Józsefvárosi Önkormányzat eladja a Budapest VIII. 35123/10 hrsz alatt 3970 m2 alapterületű kivett, piactér megnevezésű ingatlant a nyertes ajánlatban meghatározott 300.000.000.- Ft + ÁFA, azaz háromszázmillió forint + ÁFA összegű vételárért.

Az adásvétel tárgyát képező ingatlan funkciójának igazodnia kell a Budapest, VIII. kerületi 35123/11 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanon megvalósuló új lakossági piac rendeltetéséhez.

A Vevő az ingatlanon élelmiszer kiskereskedelmi áruházat kíván működtetni, amely funkciójában megfelel a lakossági piac rendeltetésének, és ezért ahhoz az Önkormányzat hozzájárul.

A Vevő a pályázati felhívásban és az adásvételi szerződésben meghatározott cél ismeretében tudomásul veszi a következőket:

- Az adásvétel tárgyát képező ingatlanon olyan épület létesítésére vállal kötelezettséget, amelyben kizárólag kiskereskedelmi egységeket üzemeltet. Ezen belül élelmiszer kereskedelem, információ- és híradástechnikai kereskedelem, háztartási cikkek kereskedelme, kulturális- szabadidős cikkek kereskedelme, és egyéb máshova nem sorolható áru kiskereskedelmet folytatható. A Vevő nem végezhet kizárólag ital, illetve dohány kereskedelemre irányuló tevékenységet.
- Vevőnek a megvásárolt ingatlanon legkevesebb 50 személygépkocsi számára ingyenes parkolót kell létesítenie.
- Az adásvétel tárgyát képező telek - a Vevő által megépíteni tervezett áruház megnyitását követően - nem keríthető el, a lakosság azt rendeltetésszerűen, szabadon használhatja a tárgyi ingatlan, valamint a szomszédos lakossági piac célját szolgáló ingatlan telek engedélyezési terveknek megfelelő megközelítése céljából.
- Az Eladó által rendelkezésre bocsátott elvi építési engedélynek megfelelő épületet tervez, illetve épít az ingatlanon.
- Vállalja, hogy jelen adásvételi szerződés aláírásától számított 100 munkanapon belül az elvi építési engedélynek megfelelő, szakmailag jól előkészített építési engedély iránti kérelmet nyújt be, majd annak jogerőre emelkedésétől számított két éven belül befejezi az építkezést, és használatbavételi engedélyt szerez az építésügyi hatóságtól.
- A Vevő kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy az engedélyezési tervet minden részletében előzetesen egyezteti az Önkormányzattal annak érdekében, hogy az újonnan kialakítandó épületek (önkormányzat által épített épület és a vevő által épített épület) megfelelően harmonizáljanak egymással.
- A Vevő tudomásul veszi, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlannak és az önkormányzat által épített ingatlannak, valamint a felépülő épületrészeknek egymással megfelelően átjárhatónak kell lenniük.
- A Vevő tudomásul veszi továbbá, hogy az önkormányzat által épített ingatlanon megvalósuló lakossági piac területén többek között nyers élelmiszer, meleg étel és aprócikk kereskedelem valósul meg

A Teleki téri piac (hrs: 35123/1) telekmegosztása a Földhivatalnál bejegyzésre került, a vonatkozó tulajdoni lapok és földhivatali térkép az adásvételi szerződés mellékleteként csatolásra került.

A fent leírtak alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem elfogadásra a T. Képviselő-testület elé.

Határozati javaslat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy elfogadja az előterjesztés mellékletében szereplő ingatlan adásvételi szerződést és felkéri a polgármestert annak aláírására.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

Budapest, 2011. július 15.


Dr. Kocsis Máté
polgármester

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Mészár Erika
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

„INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat

székhely: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.
törzsszám: 735715
adószám: 15508009-2-42
képviseli: Dr. Kocsis Máté polgármester
mint eladó, a továbbiakban **Eladó**;

másrészről:

Lidl Magyarország Kereskedelmi Betéti Társaság

székhely: 1037 Budapest, Rádl árok 6.
cégjegyzékszám: 01-06-757718
adószám: 21588017-2-44
KSH számjel: 21588017-4711-212-01
képviseli: Walter Johann Fleps ügyvezető és Pordán János cégvezető
mint vevő, a továbbiakban: Vevő;

az Eladó és a Vevő (a továbbiakban együttesen: Felek) között alulírt helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

I. A Felek közös megállapításai és nyilatkozatai

1. Felek egyezően rögzítik, ill. Eladó a TAKARNET szolgáltatótól 2011.-én beszerzett tulajdoni lapok alapján külön is kijelenti, hogy az Eladó ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, 1/1 arányban tulajdonosa a következő ingatlanoknak:
 - a) a **Budapest VIII. 35123/10 hrsz.** alatt felvett 3970 m² alapterületű kivett, piactér megnevezésű ingatlan, amely természetben a **1086 Budapest, Teleki téren** található, és
 - b) a **Budapest VIII. 35123/11 hrsz.** alatt felvett 3795 m² alapterületű kivett, piactér megnevezésű ingatlan, amely természetben a **1086 Budapest, Teleki téren** található.
2. Felek rögzítik, hogy az 1.a) pontban hivatkozott ingatlan a tulajdoni lap III. részének tanúsága szerint per-, teher- és igénymentes, az 1.b) pont szerinti ingatlan a tulajdoni lap III. részének tanúsága szerint az ELMŰ Hálózati Kft.-t illető vezetékjogon kívül per-, teher- és igénymentes. Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy az 1.a) pont szerinti ingatlan tulajdoni lapjának I. részén az ELMŰ Hálózati Kft. vezetékjog bejegyzése iránti kérelmére vonatkozó széljegyen kívül egyéb széljegy feltüntetése nem található, az 1.b) pontban meghatározott ingatlan tulajdoni lapjának I. részén széljegy feltüntetése nem található.

Felek rögzítik, hogy jelen szerződés Mellékleteit képezik az alábbi iratok:

1. számú Melléklet: a Budapest VIII. 35123/10 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának napján kelt hiteles másolata

2. számú Melléklet: a Budapest VIII. 35123/11 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának napján kelt hiteles másolata
 3. számú Melléklet: Eladó pályázati kiírása, mely tartalmazza az Eladó által készített elvi építési engedélyezési dokumentációt.
 4. számú Melléklet: Vevő ajánlata
 5. számú melléklet: A jelen adásvétel tárgyát képező ingatlant érintő VVR 18218 számú közműterkép.
 6. számú Melléklet: Hiteles térképmásolat
3. Felek rögzítik, hogy az Eladó pályázat útján kívánta értékesíteni az 1.a) pont alatt körülírt ingatlant, és erre figyelemmel a vonatkozó jogszabályi előírások alapján pályázatot írt ki.
 4. Felek rögzítik, hogy a pályázat nyertese Vevő lett, és ennek alapján kerül sor a Felek között a jelen adásvételi szerződés megkötésére.
 5. Felek egyezően rögzítik, hogy az ingatlanértékesítésre kiírt pályázat kötelező módon írta elő az 1.a) pontban rögzített ingatlannak az 1.b) pont alatt rögzített ingatlanon megvalósuló beruházáshoz való (Felek által ismert célra, ill. módon való) kapcsolódását, ezért a Felek a pályázati felhívásban meghatározott kötelezettségek ismeretében, és az együttműködési kötelezettségük tudatában kötik meg jelen adásvételi szerződést.

II. A jogügylet tárgya és a vételár

6. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés tárgya kizárólag a fenti 1.a) pontban meghatározott ingatlan, és erre figyelemmel Eladó jelen szerződéssel eladja, Vevő pedig megvásárolja a fenti 1.a) pontban körülírt ingatlant a nyertes ajánlatban meghatározott 300.000.000.- Ft + ÁFA, azaz háromszázmillió forint + ÁFA, mindösszesen 375.000.000.- Ft, azaz Háromszázhetvenötmillió forint összegű vételárért.

III. A vételár megfizetése

7. A Vevő a vételárat az Eladó Volksbank Zrt.-nél vezetett 14100309-10213949-01000006 számú bankszámlájára átutalás útján fizeti meg a következő módon:
 - a. A vételár 20%-át, 60.000.000.- Ft + ÁFA, azaz Hatvanmillió forint + ÁFA összeget, mindösszesen 75.000.000.- Ft-ot, azaz Hetvenötmillió forintot Vevő – a pályázati kiírásban foglaltaknak megfelelően – a jelen szerződés aláírását megelőzően Eladónak már megfizetett.
Felek rögzítik, hogy az itt írt összegbe beszámítást nyert a Vevő által pályázati biztosítékként 2011. 06. 08-án megfizetett 3.000.000.- Ft, azaz Hárommillió forint is.
Mindezekre figyelemmel Eladó a jelen szerződés aláírásával a 60.000.000.- Ft + ÁFA, azaz Hatvanmillió forint + ÁFA összeg, mindösszesen 75.000.000.- Ft, azaz Hetvenötmillió forint átvételét elismeri és nyugtázza.
 - b. Felek rögzítik, hogy a vételár fennmaradó 80%-át, mindösszesen 240.000.000.-Ft, azaz Kettőszáznegyvenmillió forint + ÁFA összeget, mindösszesen bruttó 300.000.000.- Ft-ot, azaz Háromszázmillió forintot Vevő a kiűrtett ingatlan részére történő jelen szerződés 10. pontjában meghatározott birtokba adásáig köteles megfizetni Eladónak.

IV. Az ingatlanértékesítés célja, a Vevő kötelezettségei

8. Az Eladó a pályázati felhívással egyezően tájékoztatja a Vevőt, hogy a lakosság megfelelő ellátása érdekében az elavult, jelenlegi Teleki téri piac helyett új, a kor követelményeinek megfelelő piacot kíván felépíteni. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan funkciójának igazodnia kell a Budapest, VIII. kerületi 35123/11 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanon megvalósuló új lakossági piac rendeltetéséhez.
Felek egyezően rögzítik, hogy Vevő az itt írt „funkció igazodásra” figyelemmel tájékoztatta Eladót, hogy az ingatlanon élelmiszer kiskereskedelmi áruházat kíván működtetni, amely funkciójában megfelel a lakossági piac rendeltetésének, és ezért ahhoz Eladó hozzájárul.
9. A Vevő a pályázati kiírásban és jelen adásvételi szerződésben meghatározott cél ismeretében tudomásul veszi a következőket, és amelyek betartására a jelen szerződésben vállal kötelezettséget:
 - a. Az adásvétel tárgyát képező 1.a) pontban körülírt ingatlanon a részletes rendezési terv alapján, annak figyelembe vételével olyan, a pályázati kiírásban és Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatnak („JÓKÉSZ”-nek) megfelelő, legalább 1 700 m² alapterületű épület létesítésére vállal kötelezettséget, amelyben kiskereskedelmi egységeket üzemeltet.
Ezen belül élelmiszer kereskedelem, információ- és híradástechnikai kereskedelem, háztartási cikkek kereskedelme, kulturális- szabadidős cikkek kereskedelme, és egyéb máshova nem sorolható áru kiskereskedelmet folytatható. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő nem végezhet kizárólag ital, illetve dohány kereskedelemre irányuló tevékenységet.
 - b. A Vevő tudomásul veszi, hogy a megvásárolt ingatlanon legkevesebb 50 (ötven) személygépkocsi számára – a mindenkori nyitvatartási ideje alatt a közforgalom számára megnyitott - ingyenes parkolót kell létesítenie.
 - c. A Vevő tudomásul veszi továbbá, hogy az adásvétel tárgyát képező 1.a) pontban körülírt ingatlan – a Vevő által megépíteni köteles kereskedelmi egység(ek) megnyitását követően - nem keríthető el, a lakosság azt rendeltetésszerűen, szabadon használhatja a tárgyi ingatlan, valamint a szomszédos lakossági piac célját szolgáló ingatlan telek engedélyezési terveknek megfelelő megközelítése céljából.
 - d. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Eladó által már rendelkezésre bocsátott elvi építési engedélynek megfelelő épületet tervez, illetve épít fel az 1.a) pontban körülírt ingatlanon. Vevő vállalja, hogy jelen adásvételi szerződés aláírásától számított 100 napon belül az elvi építési engedélynek megfelelő, szakmailag jól előkészített építési engedély iránti kérelmet nyújt be, majd annak jogerőre emelkedésétől számított két éven belül befejezi az építkezést, és használatbavételi engedélyt szerez az építésügyi hatóságtól. A Vevő kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy az engedélyezési tervet minden részletében előzetesen egyeztetni az Eladóval annak érdekében, hogy az 1.a) és 1.b) pont szerinti ingatlanokon megvalósuló épületek megfelelően harmonizáljanak egymással.
Ennek megfelelően Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az itt írt egyeztetések céljából Vevővel maximálisan együttműködik.
 - e. A Vevő úgyszintén tudomásul veszi, hogy az adásvétel tárgyát képező 1.a) pontban részletezett ingatlannak és az 1.b) pont alatt körülírt ingatlannak, valamint a felépülő épületrészeknek egymással megfelelően átjárhatónak kell lenniük.

- f. A Vevő tudomásul veszi továbbá, hogy az 1.b) pont alatti ingatlanon megvalósuló lakossági piac területén többek között nyers élelmiszer, meleg étel és apróciák kereskedelem valósul meg.
- g. Eladó kötelezettséget vállal, illetve szavatolja, hogy az 1.b) pont alatti ingatlanon megvalósuló lakossági piac területén élelmiszer-áruházakat, önkiszolgáló-áruházakat, vagy nagykereskedéseket, nem üzemeltet, vagy harmadik személynek ilyenek üzemeltetését nem engedélyozzi mindaddig, amíg Vevő az ingatlan tulajdonosa, illetve ameddig Vevő a jelen szerződésből eredő kötelezettségeit nem sérti meg.

V. Az ingatlan birtokba adása

10. Felek úgy állapodnak meg, hogy Eladó a jelen szerződés tárgyát képező 1.a) pontban részletezett kiürített ingatlant 2011. október 1. napjával köteles Vevő kizárólagos birtokába bocsátani.

Eladó – a kiürítés keretében, ill. annak céljából - kötelezettséget vállal arra, hogy az 1.a) pontban részletezett ingatlanon található valamennyi fel- és alépítmény bontását elvégzi, beleértve valamennyi épületet, és a hozzá tartozó közműrendszert, az ingatlanon található engedélyezett és nem engedélyköteles növényzet kivágását és elszállítását, a bontási anyag és valamennyi ingóság elszállítását, illetve az ingatlan bekerítését.

Felek megállapodnak abban is, hogy ha és amennyiben Eladó az itt írt birtokba adási kötelezettségét 2011. október 1-i határidőben nem teljesítené, úgy Vevő 2011. október 31-ig terjedő időre már most póthatáridőt tűz ki Eladó számára a birtokba adási kötelezettség teljesítésére vonatkozóan.

Póthatáridőben történő birtokba adás esetén Vevő az Eladóval szemben kötbérigénnyel szemben nem élhet, azonban ha Eladó a 2011.október 31-napjával sem teljesítené birtokba adási kötelezettségét és a késedelmet rajta kívül álló ok nem indokolja, úgy Eladót a késedelem idejére a vételár nettó összege 1/1000-ének megfelelő napi késedelmi kötbér terheli, amelyet Vevő jogosult a vételárhátralékból levonásba helyezni.

Az Eladó a birtokba adási határidő betartása érdekében a tőle elvárható gondossággal köteles eljárni.

Amennyiben Eladó 2011. november 30-ig nem adja Vevő birtokába az 1.a) pontban részletezett ingatlant, úgy Vevőt megilleti az elállás joga a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett.

Felek rögzítik, hogy Eladó jogosult 2011. október 1. előtt is a kiürített és bekerített 1.a) pontban részletezett ingatlant Vevő kizárólagos birtokába adni, vagyis az Eladó a fentebb írt határidők előtt is jogosult a teljesítésre.

Eladó kötelezettséget vállal, hogy a jelen pontban részletezetteknek megfelelően kiürített ingatlan birtokba adásáról a kiürített ingatlan bejárását, illetve birtokba adását megelőzően 30 (harminc) nappal köteles Vevőt írásban értesíteni a birtokbaadás napjának pontos megjelölésével.

VI. Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

11. Az Eladó az 1.a) pont szerinti telekingatlan tekintetében – a vételár teljes kiegyenlítéséig - tulajdonjog-fenntartással él, azonban a Felek megegyezésére tekintettel az Eladó hozzájárul ahhoz, hogy a tulajdonjog-fenntartással történő eladás tényét a Vevő javára az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén feltüntessék.
12. Az Eladó vállalja, hogy a vételár teljes kiegyenlítésekor, vagyis a második vételárrész bankszámláján történt jóváírását követően 3 eredeti példányban 8 napon belül bejegyzési engedélyt bocsát ki, amelyben visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga vétel jogcímén 1/1 tulajdoni hányadban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztessék saját tulajdonjoga egyidejű törlése mellett.

VII. A szerződést biztosító mellékkötelezettségek, elállás

13. Felek megállapodnak abban, hogy a 7.a. pontban megjelölt összeg 50%-a (fele), azaz 30.000.000.- Ft + ÁFA, - mindösszesen 37.500.000.- Ft, azaz Harminchétmillió-ötszázezer forint - foglalónak minősül.

A Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét ismerik, amely szerint a teljesítés megghiúsulásáért felelős az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

A szerződés teljesítése esetén a foglalót a vételárba be kell számítani. Amennyiben azonban a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkettő, a foglaló visszajár, legkésőbb a megszűnésre okot adó körülmény bekövetkeztétől számított 5 (azaz öt) munkanapon belül. Késedelem esetén a foglaló után a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresét kitevő késedelmi kamat is jár a jogosultnak.

14. A Felek megállapodása szerint a Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az alábbi esetekben a késedelem teljes időtartamára a vételár nettó összege 1/1000-ének megfelelő napi késedelmi kötbért fizet:

- a) amennyiben az építési engedély iránti kérelmet a 9.d. pontban meghatározott időpontig nem nyújtja be,
- b) amennyiben az 1.a) pontban meghatározott ingatlanon az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított két éven belül nem fejezi be az építkezést, és nem szerez használatbavételi engedélyt az illetékes építésügyi hatóságtól.

15. A Felek megállapodnak, és a Vevő tudomásul veszi, hogy Eladót érdekmúlás bizonyítása nélkül a Vevővel ajánlott tértivevényes levélben közölt elállási jog illeti meg, amennyiben a Vevő a 7.b. pont szerinti második vételárrészletet a 10. pontban meghatározott birtokbaadás időpontjáig nem utalja át az Eladó bankszámlájára.

16. A Felek megállapodnak, és a Vevő tudomásul veszi, hogy Eladót az alábbi esetekben 1 hónapos póthatáridő kitűzése mellett érdekmúlás bizonyítása nélkül a Vevővel ajánlott tértivevényes levélben közölt elállási jog illeti meg:

- a) amennyiben a Vevő nem kérelmezi az építési engedélyt a 9.d. pontban megállapított határidőben,
- b) amennyiben a Vevő az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított két éven belül nem fejezi be az építkezést, és nem szerez használatbavételi engedélyt az építésügyi hatóságtól.

6

Felek rögzítik továbbá, hogy nem minősül Vevő terhére felróható oknak és önhibának az, ha a jelen szerződés aláírását követően - különös figyelemmel a tervezett áruház működésére és méretére - jogszabályváltozás folytán nem tudná jelen szerződésben írt kötelezettségét teljesíteni.

17. A Vevő tudomásul veszi, hogy a 15. és a 16. a) pontban meghatározott esetekben a foglalt elveszti, kivéve, ha szerződésszegésre Vevőnek fel nem róható okból kerül sor.
18. Jelen adásvételi szerződés aláírásával a Vevő feltétel nélkül hozzájárul ahhoz, hogy ha és amennyiben Eladó a jelen szerződés alapján jogszerűen élne az elállási jogával úgy a szerződéstől történő elállással egyidejűleg jogosult eljárni a Vevőt illető tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének, illetve az erre vonatkozó széljegynek az ingatlan-nyilvántartásból történő törlése iránt, ajánlott-tértivevényes levéllel igazolva a szerződés felmondását.

VIII. Szavatosság, nyilatkozatok

19. Az Eladó akként nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért, a tulajdonjog átírhatóságáért feltétel nélküli szavatosságot vállal.
- Eladó kijelenti, hogy az ingatlanra vonatkozó rendelkezési joga nem korlátozott és az ingatlanon semmiféle tartozás nem áll fenn. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanon harmadik személynek sem áll fenn olyan joga, amely az ingatlan eladását a Vevő kizárólagos tulajdonjogának megszerzését, ill. az ingatlan Vevő általi, jelen szerződés szerinti birtokba vételét akadályozná, vagy gátolná.
- Az Eladó szavatolja továbbá, hogy az ingatlanba a birtokba adás időpontjában természetes személy nincs bejelentve, az ingatlan tudomása szerint gazdasági társaságnak és/vagy vállalkozónak, más jogi személynek, szervezetnek, stb. székhelyét, telephelyét vagy fióktelepét nem képezi.
20. A Vevő cég ügyvezetője büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy cége Magyarországon bejegyzett, törvényesen működő gazdasági társaság, így ingatlanszerzési képességét a hatályos jogszabályok nem korlátozzák.
21. Eladó kijelenti, hogy a jelen jogügylet nem minősül a Ptk. 203.§ (1) bekezdése hatálya alá tartozó fedezetelvonó szerződésnek.
22. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően az 1.a) pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában környezeti kár nem következett be, és nem történt olyan esemény, amely ilyen kár bekövetkezéséhez vezethet. Eladó különösen, de nem kizárólag szavatolja, hogy az 1.a) pont szerint ingatlant és/vagy a talajvizet nem terheli szennyező anyag, legyen az bármi, mint pl. nehézfém, sav, lúg, egyéb vegyi anyag, azbeszt, halogenizált és aromatiszt szénhidrogén, radioaktív szennyeződés stb. amely a folytatni kívánt élelmiszer-kereskedelmi tevékenységre gátló, vagy tiltó hatást eredményezne.
- Szerződő felek megállapodnak abban, hogy ha- és amennyiben az adásvétel tárgyát képező ingatlanon fentebb írt szennyeződések állnának fenn, vagy az építkezés során háborús vagy hadi eseményekből származó lövedékek, robbanóanyagok, egyéb veszélyes anyagok, intézkedést igénylő emberi maradványok kerülnének elő, úgy azokat Eladó saját költségén a Vevő ezirányú felhívását követően haladéktalanul köteles megszünteti és eltávolíttatni.

- X
23. Eladó kijelenti továbbá, hogy számára nem ismertek olyan közigazgatási rendeletek, vagy hatósági kötelezések stb., amelyek az 1.a) pont szerinti ingatlan jelen szerződésben meghatározott célra való (áruház építése és működése) hasznosítását kizárnák, akadályoznák, vagy egyéb módon befolyásolnák, továbbá nem léteznek olyan szanálási vagy műemlékvédelmi, illetve egyéb rendelkezések, amelyek a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanon található épületek renoválási vagy szanálási kötelezettségét az ingatlan mindenkori tulajdonosa számára előírnák.

IX. A Felek együttműködési kötelezettsége

24. Tekintettel arra, hogy jelen szerződés alapján Eladó a tulajdonjogát fenntartotta, Eladó jelen szerződés aláírásával, mint tulajdonos, már most meghatalmazza Vevőt, ill. hozzájárul ahhoz, hogy az építési engedély iránti kérelmet Vevő a saját nevében benyújtsa, és ezzel kapcsolatban teljes jogkörrel eljárjon.
25. Az Eladó és a Vevő kötelezettséget vállalnak arra, hogy az egymást érintő kérdésekben együttműködnek, és úgy az elvi, mind az építési engedélyezési eljárás során az azokhoz szükséges valamennyi nyilatkozatot soron kívül megadják, továbbá a kivitelezés során egymás építési ellenőrei számára biztosítják a másik építési terület folyamatos megtekintését.

Szerződő felek a szerződés fenntartása és teljesítése érdekében tárgyalásra kötelezik magukat arra az eset(ek)re vonatkozóan, ha harmadik fél előre nem látható lépése, tevékenysége veszélyezteti a jelen szerződésben felel által vállalt határidők betartását, vagy egyébként a szerződés teljesítését.

X. Vegyes rendelkezések

26. Felek egyezően rögzítik, hogy a szerződés tárgyatképező ingatlan tulajdoni lapján bejegyzett elővásárlási jog nem szerepel, azonban Eladó kijelenti, hogy jogszabálynál fogva a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a Budapest, Főváros Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.

Felek ennek alapján úgy állapodnak meg, hogy Eladó jelen szerződés aláírását követő 5 (azaz öt) napon belül jogosult és köteles az elővásárlási jog gyakorlására jogosultat igazolható és bizonyítható módon felhívni elővásárlási jogának gyakorlására.

Felek megállapodnak abban is, hogy a jelen szerződés alapján Vevőt terhelő kötelezettségek teljesítésére nyitvaálló határidők határnapjai – így különösen a 9.d. pontban írt 100 nap, ill. ezek alapján értelemszerűen a többi, így különösen a szerződés tárgyát képező ingatlan beépítésére, és a használatbavételi engedély megszerzésére nyitvaálló határidő – az elővásárlási jog jogosultja nyilatkozatának Eladóhoz való visszaérkezését követő naptól, vagy visszaérkezés hiányában a nyilatkozat megadására nyitvaálló határidő leteltét követő naptól számítandó, feltéve, hogy az itt írt határidőről (vagyis a nyilatkozat visszaérkezésének, vagy ennek hiányában a nyilatkozat megadására nyitvaálló határidő leteltének napjáról) Eladó a Vevőt további 8 (azaz nyolc) napon belül írásban értesítette.

Az itt írt eladói értesítés hiányában az értesítési késedelem idejével Vevő számára nyitvaálló teljesítési határidő tovább hosszabbodik.

27. Szerződő Felek a jelen szerződés teljesítése érdekében kapcsolattartó személyeket jelölnek ki azzal, hogy az érdekelt fél a másik félhez címzett – jelen szerződés teljesítésével kapcsolatos – nyilatkozatait jogosult és köteles a jelen szerződésben írt (másik fél által itt megjelölt) személyek részére megküldeni, a későbbi várható következményekre figyelemmel kizárólag írásban. Felek írásbeli közlésnek tekintik, ha a másik fél itt megjelölt kapcsolattartót az itt írt címen postai úton, vagy e-mail-ben értesítik.

Vevő kapcsolattartója

Név: Tóth Tamás
Cím: Lidl Magyarország Kereskedelmi Bt., 1037 Budapest, Rádl árok 6.
Tel.: 00-36-1-3466-050; Fax: 00-36-1-3466-010
e-mail: bpkelet@lidl.hu

Eladó kapcsolattartója

Név: Szép Péter
Cím: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.
Tel.: 00-36-1-459-2574; Fax: 00-36-1-459-2136
e-mail: szepp@jozsefvaros.hu

Az értesítési képviselők személye vagy az értesítési cím megváltozásáról a Felek haladéktalanul kötelesek egymást írásban értesíteni.

28. A Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy hozzájárulnak képviselőik személyazonosságának ellenőrzéséhez, személyes adataik kezeléséhez, valamint ahhoz, hogy ellenjegyző ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény szerinti ügyfél-átvilágítást elvégezze, továbbá kötelezettséget vállnak az ezzel kapcsolatos nyilatkozatok megtételére. Felek hozzájárulnak továbbá ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd a tudomására jutott személyes adatokat és nyilatkozataikat a jogszabályoknak megfelelően kezelje és tárolja. A Felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvéd előzetesen tájékoztatást nyújtott az ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról.
29. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban a jogügyletre vonatkozó jogszabályi előírások tekintetében az ellenjegyző ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak, az ügylettel kapcsolatban valamennyi tény, körülményt, megvizsgáltak, ezért akként nyilatkoznak, hogy nincs tudomásuk olyan tényről vagy körülményről, amely a jelen adásvételi szerződés semmisségét vagy megtámadhatóságát eredményezné.
30. Felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, és a Földhivatal előtti eljárásra megbízzák és meghatalmazzák dr. Kővári Béla ügyvédet, a dr. Kővári Béla Ügyvédi Iroda tagját (ügyvédi iroda címe: 1137 Budapest, Újpesti rakpart 11. mfszt. 2., ügyvédi igazolvány száma: Ü-100854, lajstromszám: 12175).
31. A jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, és a Földhivatalhoz történő bejegyzésével kapcsolatos minden költség a Vevőt terheli.
32. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés 2. pontjában hivatkozott vezetékgig bejegyzésére vonatkozó széljegy törlésére, és az alapját képező kérelem „vezetékgigként” történő bejegyzésére az 1.a) pontban meghatározott ingatlan tekintetében sor kerülhet.
33. Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés 2. pontja szerinti vezetékgig bejegyzésére vonatkozó széljegy tekintetében a széljegy törlését, és az alapját

képező kérelem „vezetékjogként” történő bejegyzését követően a vezeték elhelyezkedését a jelen szerződés 6. számú melléklete szerinti VVR 18218 számú közműterkép rögzíti.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződés 2. pontja szerinti vezetékjog bejegyzésére vonatkozó széljegy törlése, és az 1.a) pont szerinti ingatlan tekintetében a vezetékjog bejegyzése alapján a vezeték elhelyezkedése nem egyezik meg a szerződés 5. számú melléklete szerinti VVR 18218 számú közműterképen rögzítettekkel és ha- és amennyiben ez a módosított vezetékjog jogi és/vagy műszaki tartalma, vagy bármelyik (vagyis a jogi és műszaki tartalom) külön-külön akadályát képezné, vagy az ábrázoltakon kívül egyéb más vezetékjog jogi és/vagy műszaki tartalom akadályát képezné a vevő által tervezett építkezésnek, vagy azt nagy mértékben költségessé tenné és/vagy a tervezett kereskedelmi funkciót korlátozná, vevő – figyelemmel arra, hogy a vezetékjoggal való terhelés a pályázat elbírálása után került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, akkor Vevő elállhat a jelen szerződéstől azzal, hogy részére a 7. pont szerint megfizetett összeg az elállási nyilatkozatának Eladóval történt ajánlott tértivevényes levélben történő közlésétől számított 15 (tizenöt) napon belül a foglaló alkalmazása nélkül visszajár.

Felek a jelen adásvételi szerződést elolvasták, azt értelmezés után, szabad elhatározásukból, minden befolyástól mentesen, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag – az ellenjegyző ügyvéd előtt, aki az aláírások valóságát is tanúsítja – saját kezűleg írták alá.

Budapest, 2011.-n

Budapest Főváros
VIII. kerületi Önkormányzat
Dr. Kocsis Máté polgármester
Eladó

.....
.....
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem

Budapest, 2011.-n.

TAKARNET v5.2

Felhasználó:

JOZ2841 (Kilépés)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés

Vissza a főmenübe

Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal

Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/283942/2011

2011.07.06

BUDAPEST VIII. KER.

Szektor : 5

Belterület 35123/1 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Orczy út.

Szájljegy: 76974/ 2011.04.07

Vezeték jog bejegyzése iránti kérelem, ELMŰ HÁLÓZATI KFT. 1132 BUDAPEST Vác út 72-74.

Szájljegy: 114911/ 2011.07.05

Ingatlan megosztás iránti kérelem, VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 63-65

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt:

0 (m2) törölő határozat: 12920/2000/00.03.21

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat. jöv. alosztály adatok

k. fill.

ter. kat. jöv.

ha m2 k. fill.

- Kivett piactér

0

269

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 161428/1/2005/04.11.03

bejegyző határozat, érkezési idő: 81357/1/1990/90.06.25

törölő határozat: 161428/1/2005/04.11.03

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/0 törölő határozat: 161428/1/2005/04.11.03

bejegyző határozat, érkezési idő: 81357/1/1990/90.06.25

törölő határozat: 161428/1/2005/04.11.03

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: kezelő

név: BUDAPEST FŐVÁROSI TANÁCS VÉGREJÁRÓ BIZOTTSÁGA

cím: 1051 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 161428/1/2005/04.11.03

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67

a Fővárosi Önkormányzat közbeszö tulajdonjogán át.

III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 156086/1/2004/99.11.10

törölő határozat: 156086/2/2004/04.08.26

Elutasítás

tulajdonjog bejegyz. elut.

jogosult:

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII. KER. Baross utca 65-67.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

előszövegi leírás

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal

Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/283942/2011

2011.07.06

BUDAPEST VIII. KER.

Szektor : 5

Belterület 35123/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
HÍRÉS Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 44306/1/2011/10.12.01

Vezeték jog

9 m2 nagyságú területre vonatkozóan.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST VIII. KER. Váci út 72-74.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

14

25

Budapesti 1.sz. Körzeti Földhivatal

Földmérési és Földügyi osztály
Budapest, XI. ker. Budafoki út 59.

TÉRKÉPMÁSOLAT Budapest VIII. kerület

Helyrajzszám: 35123/10
Térrajzszám: Live

Terület: 3970 m²

Iktatószám: 2198
Készítette:



A térképmásolat tartalma megegyezik a dátumot megelőző nap érvényes nyilvántartási adatokkal.



Budapest, 2011. július 15.

Méretarány = 1:1000

15