

ELŐSZERZŐDÉS

- egyes ingatlanok tulajdonjogának adásvétel illetőleg csere jogcímén történő átruházása tekintetében kötendő megállapodás későbbi időpontban történő megkötéséről -

-TERVEZET-

amely létrejött egyrészről

Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.

székhely: 1033 Budapest, Hévízi út 3/A.
Cégjegyzékszám: 01 09 990901
Adószám: 24110141-2-41
KSH jelzőszám: 24110141-4110-113-01
képviseli: Ozvald Antal ügyvezető
(továbbiakban: **Kft.**)

másrészről

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata

székhely: 
adószám: 
statisztikai szám: 
képviseli: Németh Szilárd polgármester
(továbbiakban: **Önkormányzat**)

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

I.

Előzmények

1.) Szerződő felek megállapítják, hogy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi

- a.) a **Budapest XXI. kerület belterület 210235/3. hrsz.** alatt felvett, **9163 nm** alapterületű, **kivett beépítetlen terület** megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni részaránya;

Az előbbi ingatlan tulajdoni lapja a jelen előszerződés 1. sz. melléklete, a helyszínrajza 2. sz. melléklet.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának képviselő testülete **93/2013. (II.28.)** sz. határozatával döntött a fenti ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítéséről.

Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.
képviseli: Ozvald Antal ügyvezető

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
meghatalmazás alapján aláírja: Dr. Giró Szász János ügyvéd

Ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „__”

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „__”

--

A jelen pontban megjelölt ingatlan természetbeni és műszaki leírását, az ingatlanon meglévő közműveket és azok kapacitását, illetve közművesítési lehetőségeket, a 3. sz. mellékletként csatolt ingatlan leírás tartalmazza. (a továbbiakban: ingatlan leírás)

Az előbbi ingatlanra a Kft. által a pályázatra benyújtott és a Kft. által tervezett beépítést tartalmazó beépítési terv a 4. sz. melléklet.

- b.) a **Budapest XXI. kerület belterület 210671/36. hrsz.** alatt felvett, **4993 nm** alapterületű, **kivett beépítetlen terület** megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni részaránya.

Az előbbi ingatlan tulajdoni lapja a jelen előszerződés 5. sz. melléklete, a helyszínrajza 6. sz. melléklet.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának képviselő testülete **94/2013. (II.28.)** sz. határozatával döntött a fenti ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítéséről.

A jelen pontban megjelölt ingatlan természetbeni és műszaki leírását, az ingatlanon meglévő közműveket és azok kapacitását, illetve közművesítési lehetőségeket, a 7. sz. mellékletként csatolt ingatlan leírás tartalmazza. (a továbbiakban: ingatlan leírás)

Az előbbi ingatlanra a Kft. által a pályázatra benyújtott és a Kft. által tervezett beépítést tartalmazó beépítési terv a 8. sz. melléklet.

- 2.) Szerződő felek megállapítják, hogy a Kft. kizárólagos tulajdonát képezi a **Budapest XXI. kerület belterület 209432. hrsz.** alatt felvett, **22918 nm** alapterületű, **kivett üzem** megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni részaránya.

Az előbbi ingatlan tulajdoni lapja a jelen előszerződés 9. sz. melléklete, a helyszínrajza 10. sz. melléklet.

A jelen pontban megjelölt ingatlan természetbeni és műszaki leírását a Hungavent Kft. által készített, 2007. szeptemberi keltű és az Önkormányzat részére a Kft. által már korábban átadott, a jelen szerződés 11. sz. mellékletét képező ingatlan leírás tartalmazza..

A jelen pontban rögzített ingatlanon lévő felépítmények bontására vonatkozó bontási engedélyezési tervdokumentációt a Kft. az ingatlanok tulajdonjogának átruházására vonatkozó megállapodás aláírásakor adja át az Önkormányzat részére.

A jelen pontban rögzített ingatlanra nézve a Kft. tulajdonjoga még nem került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, de a tulajdonjog megszerzését megalapozó adásvételi szerződést az ingatlan korábbi tulajdonosával már megkötötte és tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme az ingatlan tulajdoni lapján már szerepel.

Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.
képviseli: Ozvald Antal ügyvezető

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
meghatalmazás alapján aláírja: Dr. Giró Szász János ügyvéd

Ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „___”

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „___”

--

- 3.) Az Önkormányzat megbízásából eljáró Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. pályázati kiírást tett közzé az I/1. pontban megjelölt ingatlanok értékesítésére.
- 4.) A Kft. 2013. március 14. napján pályázatot nyújtott be az I/1. pontokban megjelölt ingatlanok tulajdonjogának megszerzése tekintetében és mindkét ingatlanra nézve benyújtotta a Kft. által szándékolt beépítést tartalmazó beépítési terveket is.

Szerződő felek megállapítják, hogy a Kft. a fenti napon pályázatot nyújtott be a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának képviselő testülete 95/2013. (II.28.) sz. határozata alapján közzétett pályázati kiírásban szereplő **Budapest XXI. kerület belterület 205920/4. hrsz.** alatt felvett, **2788 nm** alapterületű, **kivett beépítetlen terület** megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni részaránya és a **Budapest XXI. kerület belterület 205922. hrsz.** alatt felvett, **1225 nm** alapterületű, **kivett közterület** megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni részaránya tulajdonjogának megszerzése tekintetében is, de az Önkormányzat a pályázatot eredménytelennek nyilvánította.

A pályázatban rögzített ajánlat szerint a Kft. –nek kizárólag az I/1. pontban megjelölt ingatlanok tulajdonjogának együttes megszerzése és azokon az általa a pályázathoz benyújtott beépítési terveken lévő beruházás megvalósítása áll gazdasági érdekében, és ajánlatát is ennek megfelelően tette meg.

A pályázatban rögzített ajánlat szerint a Kft.

- az I/1. a., pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogának megszerzése akként történne, hogy a 400.000.000,-, azaz Négyszázmillió forint + ÁFA vételárba beszámításra kerülne az I/3. pontban megjelölt ingatlan 340.000.000,-, azaz Háromszáz – negyvenmillió forint + ÁFA értéken, és ezen felül további 60.000.000,-, azaz Hatvanmillió forint + ÁFA összeget fizetne meg a Kft. az Önkormányzat részére, 2013. december 31. napjáig történő teljesítéssel;
 - az I/1. b., pontban megjelölt ingatlant 100.000.000,-, azaz Egyszázmillió forint + ÁFA összegért vásárolná meg;
- 5.) A pályázati kiírás a vételár fizetési kötelezettségeken kívül építési beruházási és egyéb kötelezettségek vállalását írta elő a nyertes pályázó részére. A Kft. ezen kötelezettségvállalásokat – amelyeket a jelen előszerződés a későbbiekben rögzít – a pályázati ajánlatban vállalta, egyben kötelezettséget vállalt a pályázati kiírásban rögzített településrendezési szerződésnek az Önkormányzattal történő megkötésére.
- 6.) 2013. április 3. napján sor került a beérkezett pályázatok bontására. A pályázati felhívásra a Kft. –n kívül egyéb személy vagy szervezet nem nyújtott be ajánlatot.

Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.
képviseli: Ozvald Antal ügyvezető

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
meghatalmazás alapján aláírja: Dr. Giró Szász János ügyvéd

Ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „___”

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „___”

- 7.) A pályázati kiírás előírása szerint az ingatlan adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg kell megkötni a településrendezési szerződést, azonban a településrendezési szerződés megkötésének az 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A. § szakaszában meghatározott feltételei nem állnak fenn, mivel az Étv. 30/A. § (2) bekezdése alapján a szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testületének döntenie kell a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről, amely a jelen előszerződés aláírásának napjáig még nem készült el.
- 8.) Figyelemmel a fenti előzményekre – különös tekintettel az I/7-. pontban foglaltakra – szerződő felek a jelen előszerződést kötik meg.

II.

Szerződő felek előszerződés keretében történő, feltételhez kötött kötelezettségvállalása a Budapest XXI. kerület belterület 210235/3. hrsz. alatt felvett ingatlan és a Budapest XXI. kerület belterület 209432. hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonjogának csere jogcímén, értékegyeztetéssel történő kölcsönös átruházása, és a Budapest XXI. kerület belterület 210671/36. hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő átruházása tekintetében

- 1.) Szerződő felek jelen előszerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy a II/3. pontban meghatározott valamennyi feltétel teljesülése esetén, az előbbi feltételek együttes megvalósulásától számított 8 munkanapon belül megkötik, a jelen előszerződés **14. sz. mellékletét** képező „**Megállapodás**”. Az előbbi mellékletekben írtakat Felek iránymutató tartalomnak tekintik..
- 2.) A felek rögzítik, hogy a jelen előszerződés 1-13. sz. mellékletei egyben a 14. sz. mellékletet képező „Megállapodás”-mellékletei is.
- 3.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a II/1. pontban hivatkozott, a jelen előszerződés 14. melléklete szerinti szerződés megkötésének feltételei az alábbiak:
- a.) A Kft. **jelen szerződés megkötésétől számított 90 napon belül**, saját költségén elkészíti az I/1. a-b., pontokban rögzített ingatlanok vonatkozásában az Étv. 30/A. § (2) bekezdésében hivatkozott telepítési tanulmánytervet a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 7. sz. melléklete szerinti tartalommal, és azt a fenti határidőn belül benyújtja jóváhagyás céljából az Önkormányzat részére.
- b.) A Kormányrendelet szerint készítendő Tanulmányterv városrendezési paramétereit a 12. és 13. számú melléklet tartalmazza

Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.
képviseli: Ozvald Antal ügyvezető

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
meghatalmazás alapján aláírja: Dr. Giró Szász János ügyvéd

Ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „”

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „”

- c.) Az Önkormányzat legfőbb szerve (Képviselő Testület) a tanulmánytervet, valamint az annak alapulvételével készített és a Kft. által is jóváhagyott településrendezési szerződést határozatával jóváhagyja.
- d.) Az Önkormányzat és a Kft. a településrendezési szerződést megkötöi.
- 4.) A 3.) pont szerinti Tanulmánytervek, valamint azok alapján készülő Kerületi Szabályozási tervek költségét, és a Tanulmánytervek alapján esetleges egyéb infrastrukturális fejlesztések költségét a Kft. viseli a II/3. d., pont szerint megkötendő Településrendezési Szerződés keretén belül.
- 5.) Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a II/3. a, pontban rögzített tanulmányterv Kft.-től való átvétele utáni 8 munkanapot követő legközelebbi Képviselő Testületi ülésre jóváhagyás céljából előterjeszti a tanulmánytervet.
- 6.) Amennyiben a II/3. a., pontban rögzített feltétel az ott írt határidőben bármely okból nem teljesül, abban az esetben az Önkormányzat jogosult a jelen előszerződést a Kft. felé intézett egyoldalú jognyilatkozattal, 5 munkanapos felmondási idő figyelembe vétele mellett, rendes felmondás útján megszüntetni.
- 7.) Amennyiben a Kft. a II/3. a., pontban rögzített telepítési tanulmánytervet az ott írt határidőben elkészítette és átadta az Önkormányzat részére, ennek ellenére a II/3. c., pontban rögzített feltétel a jelen előszerződés megkötésétől számított 150. napig bármely okból nem teljesül, abban az esetben a Kft. jogosult a jelen előszerződést az Önkormányzat felé intézett egyoldalú jognyilatkozattal, 5 munkanapos felmondási idő figyelembe vétele mellett, rendes felmondás útján megszüntetni.
- 8.) Amennyiben a II/3. a., pontban rögzített telepítési tanulmánytervet az Önkormányzat Képviselő Testülete elutasítja (nem hagyja jóvá) úgy a jelen előszerződés megszűnik, kivéve ha a felek annak hatályát közös megegyezéssel meghosszabbítják abból a célból, hogy a Kft. egy újabb telepítési tanulmánytervet készítsen az Önkormányzat Képviselő Testülete elé való újbóli jóváhagyásra.
- 9.) Amennyiben a II/4. pont szerinti felmondásra a Kft. –nek felróható okból kerül sor, abban az esetben a Kft. az adott ingatlanok tekintetében befizetett pályázati biztosítékot elveszti, az Önkormányzat jogosult azt megtartani, de ezen felül a szerződő felek semmilyen jogcímen nem jogosultak igényt érvényesíteni egymással szemben.

Amennyiben a jelen előszerződés megszűnésére nem a Kft.-nek felróható okból kerül sor, úgy az Önkormányzat az adott ingatlanok tekintetében a Kft. által befizetett pályázati biztosítékot köteles törvényes kamataival együtt az előszerződés megszűnésétől számított 8 napon belül visszafizetni.

Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.
képviseli: Ozvald Antal ügyvezető

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
meghatalmazás alapján aláírja: Dr. Giró Szász János ügyvéd

Ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „__”

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „__”

--

Az Önkormányzat jelen előszerződés aláírásával semmilyen felelősséget vagy garanciát nem vállal azért, hogy a telepítési tanulmányterv a Képviselő Testület által jóváhagyásra kerül. Az előbbi jóváhagyás elutasítása nem eredményezi a jelen előszerződés tekintetében az Önkormányzat felróhatóságát. A Kft. kifejezetten tudomásul veszi, hogy az előszerződés ezen ok miatti megszűnésére hivatkozással semmilyen jogcímen nem élhet követeléssel az Önkormányzat felé.

- 10.) Szerződő felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a II/1. pontban hivatkozott, a jelen előszerződés 14. melléklete szerinti szerződés megkötéséig, de legkésőbb a jelen előszerződés megszűnéséig az I/1. a-b., és I/2. pontokban rögzített ingatlanokat nem idegenítik el, nem terhelik meg, nem adják hitel vagy kölcsön fedezetéül, és nem tesznek semmilyen olyan jogcselekményt vagy nyilatkozatot, amely aktuálisan vagy potenciálisan, közvetve vagy közvetlenül a II/1. pontban hivatkozott, a jelen előszerződés 14. melléklete szerint szerződés megkötését, vagy az abban rögzített jogok megszerzését és kötelezettségek vállalását sérti, veszélyezteti vagy megghiúsítja.

III.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 1.) Jelen előszerződés készítésével és ellenjegyzésével szerződő felek a Giró Szász és Társai Ügyvédi Irodát (1126 Budapest, Kiss János altábornagy u. 23. I. emelet 1., eljáró ügyvéd: Dr. Gáspár Attila Tibor) bízják meg.
- 2.) Az Önkormányzat kijelenti, hogy elidegenítési korlátozás alá nem esik, illetve Magyarország területi közigazgatási szerve, jogállását a 2011. évi CLXXXIX. törvény rögzíti.

A Kft. kijelenti, hogy elidegenítési korlátozás alá nem esik, illetve magyarországi székhellyel bejegyzett gazdálkodó szervezet.

- 3.) A Kft. tudomásul veszi, hogy amennyiben az I/1. a-b., pontokban megjelölt Ingatlanokon a tulajdonjog megszerzését követően építési beruházási tevékenységet végez, vagy azokon hatósági engedélyhez kötött tevékenységet (pl.: kereskedelmi tevékenységet) kíván folytatni, abban az esetben a tevékenység megkezdéséhez és folytatásához szükséges hatósági engedélyeket köteles a saját költségén és kockázatára beszerezni. Ebből eredően a Kft. semmilyen jogcímen nem jogosult igényt érvényesíteni az Önkormányzattal szemben. A beruházási tervben rögzítettek figyelembe vételével az Önkormányzat külön is felhívja a Kft. figyelmét az 1997. évi LXXVIII. törvény 53/F. § rendelkezésire. Az Önkormányzat a miniszteri felmentvény iránti kérelem elutasításának esetére minden jogcímen a felelősségét kizárja, a Kft. az Önkormányzattal szemben ezen felmentvény iránti kérelem esetleges elutasításából eredően elállási vagy felmondási jogot nem gyakorolhat, és semmilyen jogcímen igényt nem érvényesíthet az Önkormányzattal szemben.

Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.
képviseli: Ozvald Antal ügyvezető

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
meghatalmazás alapján aláírja: Dr. Giró Szász János ügyvéd

Ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ ”____”

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ ”____”

--

- 4.) Jelen előszerződésben nem szabályozott feltételekre a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

Szerződő felek a jelen előszerződésből eredő jogvitáikat megkísérlik békés úton rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, abban az esetben a jelen előszerződésből eredő jogviták eldöntésére az 1952. évi III. törvény általános hatásköri és illetékességi szabályai szerinti bíróság rendelkezik hatáskörrel és illetékességgel.

A jelen előszerződés 7 számozott oldalból áll és 6 egymással szó szerint megegyező példányban készült. Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzatának képviselőjében eljáró Németh Szilárd polgármester jelen előszerződés utolsó, azaz 7. oldalának aláírásával kijelenti, hogy a jelen előszerződés teljes tartalmát – annak 1-7. oldalát – valamint annak minden (1-14. sz. mellékletét) elolvasta és megismerte, és meghatalmazza Dr. Giró Szász János ügyvédet, hogy a jelen előszerződés 1-6. oldalait, valamint a jelen előszerződés 1-14. sz. mellékleteit Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzatának képviselőjében kézzel lássa el (aláírja).

Budapest, 2013. _____ „____”

Projekt Ingatlan Fejlesztő Kft.
képviseli: Ozvald Antal ügyvezető

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
képviseli: Németh Szilárd polgármester

Ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „____”

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2014. _____ „____”

Mellékletek:

1. a Budapest XXI. kerület belterület 210235/3. hrsz. ingatlan tulajdoni lapja
2. a Budapest XXI. kerület belterület 210235/3. hrsz. ingatlan helyszínrajza
3. a Budapest XXI. kerület belterület 210235/3. hrsz. ingatlan leírása
4. a Budapest XXI. kerület belterület 210235/3. hrsz. ingatlanra vonatkozó beépítési terv
5. a Budapest XXI. kerület belterület 210671/36. hrsz. ingatlan tulajdoni lapja
6. a Budapest XXI. kerület belterület 210671/36. hrsz. ingatlan helyszínrajza
7. a Budapest XXI. kerület belterület 210671/36. hrsz. ingatlan leírása
8. a Budapest XXI. kerület belterület 210671/36. hrsz. ingatlanra vonatkozó beépítési terv
9. a Budapest XXI. kerület belterület 209432. hrsz.. ingatlan tulajdoni lapja (2012.03.22., 2013. 03. 13.)
10. a Budapest XXI. kerület belterület 209432. hrsz. ingatlan helyszínrajza
11. a Budapest XXI. kerület belterület 209432. hrsz. leírása (2007. 09., 2013. 04.15.)
12. Kerületi szabályozási terv módosítási igénypontjai az I/1. a., pontban rögzített ingatlan vonatkozásában
13. Kerületi szabályozási terv módosítási igénypontjai az I/1. b., pontban rögzített ingatlan vonatkozásában
14. a II/1. pont szerinti „Megállapodás” szövege

--