

Ingalan adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről a

MÁV Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársaság

székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 73-75.
cégjegyzéket vezető bíróság: Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság,
cégjegyzékszám: 01-10-042272
statisztikai számjel: 10856417-5221-114-01
adószám: 10856417-2-44
bankszámlaszám: K&H Bank Nyrt. 10200971-21508668-00000000
képviseli: Heinczinger István vezérigazgató
képviselésében eljáró szervezet meghatalmazással:

MÁV Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

székhely: 1136 Budapest, Pannónia u. 11.
cégjegyzéket vezető bíróság: Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság,
cégjegyzékszám: 01-10-043537
KSH szám: 12287079-6831-114-01
adószám: 12287079-2-42
bankszámlaszám: K&H Bank Nyrt. 10200847-32415386-00000000
képviseli: Nagy István vezérigazgató

mint eladó (a továbbiakban: Eladó)

másrészről

Pusztaszabolcs Város Önkormányzat


székhely: 2940 Pusztaszabolcs Velencei út 2.
KSH szám: 15361844-7511-321-07
adószám: 15361844-2-07
bankszámlaszám: 11736037-15361844-00000000
képviseli: Czompó István polgármester

mint vevő (a továbbiakban: Vevő)

együttesen felek (továbbiakban Felek) között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:


Felek megállapítják, hogy

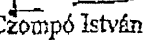
- Eladó cégneve az alábbiak szerint változott:
 - 2005. szeptember 1. napjáig hatályos cégnév: Magyar Államvasutak Részvénytársaság, rövidített név: MÁV Rt.
 - 2005. szeptember 1. napjától 2006. november 14. napjáig hatályos cégnév: Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársaság, rövidített név: MÁV ZRt.
 - 2006. november 14. napjától hatályos cégnév: MÁV Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársaság, rövidített név: MÁV ZRT.


Dr. Matuz Péter

jogtanácsos
ig.sz.: 03826




Nagy István VAGYONKEZELŐ ZRT.
MÁV Vagyonkezelő Zrt. Budapest, Pannónia u. 11.


Czompó István
Pusztaszabolcs Város Önkormányzat

/Változások bejegyzése Cg. 01-10-042272/414., valamint Cg. 01-10-042272/527. számú végzésekkel/

- Felek megállapítják, hogy Pusztaszabolcs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 424/2007. (XI. 29.) Kt. számú határozatában vételi ajánlatot tett tárgyi ingatlan kisajátítást megelőző adásvétel útján történő megszerzésére.
A kisajátítási eljárást az Önkormányzat közérdekből kívánta megindítani, hogy az ingatlant a hatályos Pusztaszabolcs településközpont vegyes terület – Sport utca környéke – részletes helyi építési szabályozási előírásairól szóló 6/2006. (II. 24.) Kt. számú rendeletének végrehajtására közlekedési, kulturális és oktatási célra használja.
- Felek megállapítják, hogy Eladó az elidegenítést megelőző versenyeztetési eljárást mellőzheti a kisajátítást megelőző adásvétel útján történő értékesítéskor, melyet a 31/2007. (XI. 9. MÁV Ért. 33.) VIG. sz. vezérigazgatói utasítás az ingatlanértékesítés rendjéről 3.1.6.6. pontja szabályoz.
- Felek megállapítják, hogy Vevő 2007. november 29-én kelt egyedi vételi ajánlatát Eladó elfogadta.

Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötéséhez a vételi nyilatkozatát tévedés, megtévesztés és minden jogellenes befolyástól mentesen alakította ki.

1. Az adásvétel tárgya

- 1.1. Eladó eladja, Vevő pedig a megismert és megtekintett állapotban megvásárolja a Pusztaszabolcs belterület 702/27 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint iskola megnevezésű, 1887 m² területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát (a továbbiakban: Ingatlan), a jelen szerződés 2. pontjában meghatározott vételárért.
- 1.2. Az ingatlan, ingóságok és azok terhei:

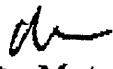
Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint Eladó kizárólagos tulajdonában áll a fentiekben megjelölt ingatlan. Az ingatlanon áll az 1.4. pontban részletezett jogi helyzetű, alábbiakban megjelölt felépítmény:

Az ingatlan adatai:

Sorsz.	Település neve	Hrsz.	Művelési ág	Térmérték (ha m ²)
1	Pusztaszabolcs	702/27	Kivett iskola	1887

Állagnyilvántartási adatok:

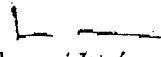
megnevezés	leltáriszám.	térmérték (ha m ²)
földterület (iskola)	T1009997	1887


Dr. Matuz Péter
jogtanácsos
ig.sz.: 03826



VAGYONKEZELŐ ZRT.

Nagy István 138 Budapest, Pannónia u. 11.


Czompó István
Pusztaszabolcs Város Önkormányzat

- 1.3. Eladó tájékoztatja Vevőt arról, hogy az ügylet tárgyát képező Ingatlanon kizárólag az alábbi terhek állnak fenn:

Felek rögzítik, hogy az adás-vétel tárgyát képező Ingatlan tulajdoni lapját megtekintették, azon elintézetlen széljegy nem szerepel, a III. részen az alábbi bejegyzés található:

-38163/2002.2000.07.20. határozatszámom önálló szöveges bejegyzés „Telekhatárrendezés”

Ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett terhek:

Felek a ténylegesen fennálló helyzetnek megfelelően rögzítik, hogy az ingatlanon található felépítményt Pusztaszabolcs Önkormányzata tartja fenn, üzemelteti és használja.

- 1.4. Eladó az adásvételt megelőzően Vevő rendelkezésére bocsátotta a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanra vonatkozó dokumentációt, amely minden, az Ingatlanra vonatkozó lényeges körülményt, adatot tartalmaz, mely a szerződés megkötése szempontjából szükséges, és melyet Vevő jelen szerződés aláírásáig az általa szükségesnek ítélt mértékben áttanulmányozott, Eladótól további információkat, elképzeléseivel kapcsolatosan az illetékes hatóságoktól felvilágosítást kérhetett. Vevő megismerte az Ingatlan ingatlan-nyilvántartási helyzetét, természetbeni állapotát.

- 1.5. Felek rögzítik, hogy az adás-vétel tárgyát képező Ingatlanra vonatkozóan Eladó az alábbiakról tájékoztatta Vevőt:

1.5.1. Az Ingatlan leírása:

A telek alakja: megközelítően szabályos négyszög. Felszíne: sík, részben burkolt, körülkerített. Közútról megközelíthetősége: közvetlenül a Velencei útról nyílik. Jelenlegi beépítettsége: iskola.

Az Ingatlan az összes közművekkel rendelkezik: víz, elektromos áram, földgázellátás és szennyvízelvezetés közműről biztosított.

- 1.5.2. Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlan telekhatár pontjai nem kerültek kitűzésre, az Ingatlant megtekintett állapotában vásárolja meg, és kijelenti, hogy ebből fakadóan Eladóval szemben semmilyen követeléssel nem élhet. Vevő, ha szükségesnek látja, földmérő vállalkozásnál saját költségén megrendeli és kitűzeti az ingatlan határpontjait. Az ingatlan jogi határait az ingatlan-nyilvántartási térkép szerint kell értelmezni.

2. A vételár és megfizetése

A jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan teljes vételára 3.025.000,-Ft + ÁFA, azaz Hárommillió-huszonezer forint + ÁFA, összesen 3.630.000,-Ft, azaz Hárommillió-hatszázharmincezer forint.


Dr. Matuz Péter

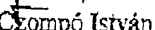
jogtanácsos
íg.sz.: 03826



VAGYONKEZELŐ ZRT.

Nagy István Budapest, Pannónia u. 11.

MÁV Vagyonkezelő Zrt. Bp. Pf. 1020


Csompó István

Pusztaszabolcs Város Önkormányzat

Polgármester Vez. Á.

Eladó kijelenti, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXVII. tv. 88. § (1) bekezdés alapján az Ingatlan értékesítésére vonatkozóan az általános szabályok szerinti adófizetési kötelezettséget választotta.

Eladó kijelenti, hogy belföldön nyilvántartásba vett adóalany.

Vevő kijelenti, hogy az ÁFA-törvényben szabályozott jogállása alapján az adóhatóság tőle az ÁFA fizetését nem követelheti.

Előzőek, valamint az ÁFA tv. 142.§ (1) bek. e) pontja és (3) bekezdése alapján az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan értékesítését terhelő ÁFA-t az Eladó felszámítja Vevőnek.

Felek megállapítják, hogy a jelen szerződésben rögzített vételár az Ingatlan reális forgalmi értéke és az a jelen szerződésben foglalt körülményekre és feltételekre tekintettel lett meghatározva.

2.1. A vételárat Vevő az alábbi módon köteles megfizetni:

2.1.1. Jelen szerződés aláírásától számított **8 (nyolc) napon belül** Vevő köteles a teljes vételárat **3.025.000 Ft-ot +ÁFA – azaz Hárommillió-huszonöt ezer forintot +ÁFA,** összesen **3.630.000,-Ft-ot,** azaz **Hárommillió-hatszázharmincezer forintot,** banki átutalással Eladó ERSTE Bank Hungary NyRt.-nél vezetett 11996808-06200820-00000000 számú bankszámlájára egy összegben megfizetni.

2.2. Fizetés egyéb feltételei

2.2.1. Felek megállapodnak abban, hogy bármely jogcímen megfizetett pénzösszeg akkor tekintendő teljesítettnek, amikor azt az Eladó bankszámláján számlavezető bankja jóváírta.

2.2.2. Késedelmes fizetés esetére Felek kikötik, hogy Vevő a mindenkor jegybanki alapkamat +2%-nak megfelelő mértékű késedelmi kamatot fizet. Ha a Vevőnek késedelmes fizetés esetén tőke, kamat és járuléktartozása is fennáll, és a fizetett összeg az egész tartozás kiegyenlítésére nem elég, a beérkező összegeket elsődlegesen a költség-, majd a kamat és végül a tőketartozásra számolják el.

2.2.3. Felek megállapodnak abban, hogy 30 napot meghaladó fizetési késedelem esetén Eladó jogosult Vevőhöz intézett egyoldali írásbeli nyilatkozatával az adásvételi szerződéstől a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett elállni.


2.2.4. A vételár összegéről, Eladó számláján történő jóváírás napjával egyező teljesítési dátummal számlát állít ki, mint előlegről. A végszámla kiállítására a bejegyzési engedély kiadásának napján kerül sor, melynek teljesítési dátuma a kiállítás napja, illetve az 5. pontban szereplő birtokbaadás napja közül a korábbi.

2.3. Eladó a 2.2.3. pont szerinti elállása esetén a Vevő köteles az Eladónak a szerződéssel kapcsolatosan felmerült valamennyi igazolt kárát és költségét megtéríteni.

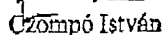

Dr. Matuz Péter

jogtanácsos
ig.sz.: 03826




VAGYONKEZELŐ ZRT.

Nagy István
MÁV Vagyonkezelő Zrt. 1136 Budapest, Pannónia u. 11.
1136 Budapest, Pannónia u. 11. Pf. 1020


Czömpő István


Pusztaszabolcs Város Önkormányzat
polgármester Vevő

3. Tulajdonjog fenntartás

- 3.1. Eladó a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanon tulajdonjogát a teljes vételár számlájára történő beérkezéséig fenntartja. Eladó a teljes vételár számlájára történő beérkezését követő öt munkanapon belül bejegyzési engedélyt köteles kiadni Vevőnek, hogy az Ingatlan tulajdonjoga Vevő javára vétel jogcímén 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
- 3.2. Eladó ezzel hozzájárul ahhoz, hogy a tulajdonjogának fenntartásával történő eladás tényét Vevő a jelen szerződés hatályba lépését követően saját javára az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztesse.
- 3.3. A tulajdonjog változásának az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezettetése a Vevő kötelezettsége.
- 3.4. Jelen szerződés aláírásával Vevő visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy amennyiben Eladó a jelen szerződéstől a 2. pontban szabályozott módon eláll, akkor Eladó egyoldalú nyilatkozatával jogosult kérni a Földhivataltól a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének törlését és az eljárás megszüntetését.

4. Szavatosság

- 4.1. Eladó szavatosságot vállal az 1.4. pontban leírt eladói tájékoztatáson túl, az átruházott Ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért. Vevő ugyanakkor tudomásul veszi és elfogadja, hogy Eladó az átruházott Ingatlanért kellékszavatosságot nem vállal. A Felek kijelentik, hogy a vételár Eladónak a kellékszavatossági felelőssége kizárásának a figyelembe vételével, került megállapításra. Eladó szavatol azért, hogy az ingatlan-nyilvántartáson illetve ezen szerződésben feltüntetetteken kívül sincs harmadik személynek olyan joga, amely neki felróhatóan a Vevő tulajdonszerzését, tulajdonjogából következő jogosultságainak gyakorlását akadályozná, vagy megghiúsítaná.
- 4.2. Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan közmű-, és környezeti állapotát, jogi helyzetét, telekhatárokat a jelen szerződés aláírása előtt kellő körültekintéssel megismerte, nem hagyatkozott kizárólag Eladó állításaira és ennek alapján kerül sor a jelen adásvételi ügylet megkötésére. Az Ingatlanon tervezett tevékenységét az illetékes hatóságokkal egyeztette. Mindezekkel kapcsolatban az Eladóval szemben a későbbiek során semminemű igényt nem támaszt. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy abban az esetben, amennyiben esetleges környezeti kár merül fel, a Vevő átvállalja annak költségeit, ezzel kapcsolatban Eladóval semmilyen igényt nem támaszt.
- 4.3. Eladó nem vállal felelősséget az ingatlanon esetlegesen meglévő és az ingatlan nyilvántartásban ill. ingatlan-nyilvántartási térképeken fel nem tüntetett közművekért, kábelekért, egyéb csövekért és vezetékekért. Vevő vállalja, hogy az ebből felmerült, őt ért károkért Eladó felé nem lép fel, ezen igényeiről kifejezetten lemond.


Dr. Matuz Péter

jogtanácsos

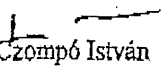
ig.sz.: 03826



Nagy István KEZELŐ ZRT.

MÁV Vagyónkezelő Zrt. Annónia u. 11.

vezérigazgató, Eladó Pf. 1020


Czompó István

Pusztaszabolcs Város Önkormányzat
polgármester, Vevő

E miatt kifogással, panasszal, illetve kártérítési igényvel Eladóval szemben nem léphetnek fel. Az ingatlan esetleges tovább értékesítése esetén Vevő ezt a tényt köteles a leendő tulajdonos tudomására hozni. Ezen kötelezettség elmulasztásából eredő mindennemű felelősség a Vevőt terheli.

- 4.4. A Vevő tudomásul veszi a vasútvonal közelségét, környezeti hatásait, a terület közlekedési besorolását, valamint azt, hogy az ingatlant a vasúti pálya közelségéből eredően határértéket is meghaladó zaj, rezgés, stb. hatások érhetik. Vevő tudomásul veszi továbbá, hogy Eladónak nincs módjában a vasút tevékenységével járó hatásokat (zaj, rezgés, rázkódásból eredő épület kár, tűzkár, stb.) időben korlátozni, pótlólagos létesítményekkel kivédeni vagy ezzel kapcsolatos kártérítési igénynek helyt adni. A Vevő a vasút közelségéből eredő zaj- és rezgésterhelést – ha ez megengedett határértéket meg is haladja - tudomásul veszi és kötelezi magát arra, hogy ezzel kapcsolatosan panaszt, kártérítési igényt nem terjeszt elő.

A Vevő – esetleges jogutódjaira is kiterjedő hatállyal - a jelen szerződés aláírásával visszavonhataatlanul lemond a tulajdonába kerülő ingatlanban a vasút rendeltetésszerű üzemeltetésével együtt járó tevékenységéből adódó, esetleges jövőbeni károknak (különösen, tűzkár, rázkódásból eredő épületrongálás, zaj, stb.) az Eladó (illetve esetleges jogutódja) részéről történő megtérítéséről.


A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fenti kikötéseket a tulajdonába kerülő ingatlan esetleges további (későbbi) tulajdonosainak tudomására hozza.

- 4.5. Vevő tudomásul veszi, hogy a 253/1997.(XII. 20.) Korm. rendelet 36.§.(6) bekezdése szerint az Ingatlanon építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el. Eladó felhívja Vevő figyelmét, hogy az OTÉK 36.§ (7) bekezdésben meghatározott távolságon belül épületet, építményt elhelyezni csak a Központi Közlekedési Felügyelet Vasúti Felügyelet szakhatósági hozzájárulása mellett lehet, melyhez a szükséges előzetes vasúti üzemeltetői véleményt Eladó ad ki

A terület az OTÉK 36. § és 38. § illetve az OKV Pályatervezési Szabályzat 3.5. pontja által előírt védőtávolságon belül helyezkedik el.

Az OTÉK 36.§. (7) bek. meghatározott távolságon belüli ingatlanok mindenkorai tulajdonosai, hasznosítói tudomásul veszik a vasútvonalak közelségét, környezeti hatásait, valamint a jelenlegi fejlesztési terveket, ebből eredően semmilyen panasszal az Eladóval vagy a MÁV ZRt-vel szemben nem lépnek fel. Új építmény építtetője köteles gondoskodni a mindenkorai környezetvédelmi előírások betartásáról. Ezeket a területeken építményt elhelyezni csupán a Központi Közlekedési Felügyelet Vasúti Felügyelet szakhatósági hozzájárulása mellett lehet, amelyhez a szükséges előzetes vasúti üzemeltetői véleményt – a MÁV Zrt. Pályavasúti Üzletág Területi Központja adja ki.

Vevő tudomásul veszi, hogy a meglévő vasútvonal mellett, a saját tulajdonába kerülő ingatlanon az ő feladata a környezetvédelmi előírások betartása, ezen belül a zaj- és rezgésvédelem megoldása, épület ingatlanon való megfelelő elhelyezésével, tájolásával, szükség esetén zajvédő szerkezetek telepítésével vagy beépítésével. Az esetlegesen létesítendő objektum helyén a vasút zaj- és rezgés kibocsátás értéke


Dr. Matuz Péter

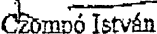
jogtanácsos

ig.sz.: 03826

Nagy István VAGYONKEZELŐ ZRT.

MÁV Vagyonkezelő Zrt.

1138 Budapest, Pannónia u. 11.
vezérigazgató, Eladó - 357 Bp. Pf. 1070


Czompó István

Pusztaszabolcs Város Önkormányzat
polgármester, Vevő

méréssel és számítással egyaránt meghatározható, amennyiben ezt a teljesítmény beruházója az építmény tervezéséhez igényli és megrendeli.

4.6. A mindenkori tulajdonos, használó köteles tevékenységét a hatályos környezetvédelmi jogszabályok betartásával végezni, környezetét rendben tartani. Eladó kárára tevékenységével környezetszennyezést nem okozhat.

5. Birtokbaadás

5.1. Az 1.3. pontban megjelölt használati viszonyra tekintettel Vevő az Ingatlant birtokában tartja, külön birtokbaadási eljárásra nincs szükség.

6. Vegyes és záró rendelkezések

6.1. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés elkészítésével kapcsolatos költségeket Vevő viseli, Vevő köteles továbbá megfizetni a tulajdonjog-átruházás folytán felmerülő illetéket és a költségeket (ide értve az épületek megvalósulási vázrajzainak az elkészíttetését is).

6.2. Eladó Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, nem áll csőd-, vagy felszámolási eljárás hatálya alatt, így ingatlan-elidegenítési képessége korlátozás alá nem esik. Vevő magyar települési önkormányzat, nem áll csőd-, vagy felszámolási eljárás hatálya alatt, ingatlan szerzési képessége korlátozás alá nem esik.


6.3. Eladóval szembeni bármilyen követelés engedményezése (ideértve annak faktorálását is) illetve bármilyen eladóval szembeni követelésen zálogjog alapítása csak az eladó előzetes jóváhagyásával lehetséges.


6.4. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadók.

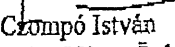
6.5. A szerződő Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződés teljesítése és az ingatlanok átadás-átvétele során esetleg felmerülő vitás kérdéseket kölcsönös engedmények útján megegyezéssel, szükség esetén szerződésmódosítással rendezik, amelynek sikertelensége esetén alávetik magukat az Eladó székhelye szerint – hatáskörrel rendelkező - Bíróság kizárólagos illetékességének.

6.6. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés magyar nyelven készült, annak értelmezésére a magyar nyelv szabályait kell alkalmazni.

6.7. Jelen szerződés nyolc (8) egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült.


Dr. Matuz Péter
jogtanácsos
ig.sz.: 03826


Nagy István
MÁV Vagyonkezelő Zrt.
vezérigazgató, Eladó
1037 Bp. Pf. 1020


Czompó István
Pusztaszabolcs Város Önkormányzat
polgármester, Vevő

7. Hatályba lépés

Jelen szerződés annak mindkét fél általi aláírásával lép hatályba. Amennyiben az aláírásra nem egyidejűleg kerül sor, a szerződés a később aláíró fél általi aláírás napján lép hatályba.

A szerződést a Felek képviseletre és döntéshozatalra feljogosított képviselői ismételt átolvasás és egyező értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – cégszerűen, jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2008. sept. 01.

Pusztaszabolcs, 2008. aug. 21.

dlb

Eladó képviseletében

Nagy István

~~MÁV Vagyongézelő ZRt.~~

~~VAGYONGÉZELŐ ZRT.~~

1136 Budapest, Pannónia u. 11.
1367 Sz. Pf. 1020

L

Vevő képviseletében

Czompó István

Pusztaszabolcs Város Önkormányzat

polgármester



Ellenjegyzem:

Budapest, 2008. september 1.

Ellenjegyzem:

Pusztaszabolcs
LI PL, 2008. aug. 21.

Vezér t. h. os
jegyző



dm

Dr. Matuz Péter

jogtanácsos

íg.sz.: 03826