

Megállapodás

Ingatlanok cseréje és beruházás közös megvalósítása tárgyában

amely létrejött az alábbi Felek között

Szentendre Város Önkormányzat (2000 Szentendre, Városház tér 3. képviseli: dr. Dietz Ferenc polgármester, továbbiakban: Önkormányzat,

Bezsóker Kft. (2600 Vác, Földváry tér 2-3. 111/31. képviseli: Kelemen Benedek ügyvezető) továbbiakban Bezsóker

PROMT Kft. (2000 Szentendre, Szentlászlói út 160. képviseli: Marsi József ügyvezető) továbbiakban: Promt

ISO Kft. (2170 Aszód, Falujárók utca 30. képviseli: Bugyi László ügyvezető) továbbiakban ISO

a következő feltételekkel:

Előzmények

1. A Promt és az ISO 2000. évben megvásárolta az Önkormányzattól a szentendrei 4/3 és 4/5 hrsz.-ú belterületi ingatlanokat.
2. Az eltelt idő alatt PROMT és ISO nem tudta a vásárolt célra használni a megvásárolt ingatlanokat, mivel annak építésjogi követelményei önhibájukon kívül nem álltak fenn.
3. Akadályt képezett egyrészt a Vízmű által üzemeltetett víztermelő kút védőterülete, másrészt a közúti kapcsolat hiánya.
4. Jelen megállapodás célja hogy Felek között együttműködés jöjjön létre a vitás kérdések végleges megoldására. A Vízmű által üzemeltetett víztermelő kút védőterületének kiváltására a felek korábban szerződést kötöttek, a közúti kapcsolat megoldására jelen megállapodás keretei között kerül sor.
5. Jelen megállapodás alapján a Felek megoldást dolgoznak ki oly módon, hogy az minden érdekelt fél igényeit maximálisan figyelembe vegye.

I. Ingatlanok cseréjéről történő megállapodás

1. Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi a szentendrei Körzeti Földhivatalban, 4/6 hrsz.-on nyilvántartott, természetben szám alatt található, 3055 m² alapterületű kivett, út -ként nyilvántartott ingatlan (továbbiakban: ingatlan1). Az

Önkormányzat tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése megtörtént.

2. Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi a szentendrei Körzeti Földhivatalban, 2/1 hrsz.-on nyilvántartott, természetben ... szám alatt található, 12197 m² alapterületű gyep (legelő) -ként nyilvántartott ingatlan (továbbiakban: ingatlan2). Az Önkormányzat tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése megtörtént.
3. Bezsoker 1/1 arányú tulajdonát képezi a szentendrei Körzeti Földhivatalban, 8909 hrsz.-ú, 3653 m² területű, természetben ... szám alatt található, beépítetlen terület -ként nyilvántartott ingatlan (továbbiakban: ingatlan3). Bezsoker tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése megtörtént.
4. A csere-szerződés tárgyát az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan1 és ingatlan2 területéből kialakítandó 3653 m² területű ingatlan4 tulajdoni hányadának és Bezsoker tulajdonában lévő ingatlan3 tulajdoni hányadának a Felek közötti cseréje képezi, az ingatlanok egyenértékűsége mellett.
5. Fentiek szerint Önkormányzat és Bezsoker megállapodnak abban, hogy Bezsoker a tulajdonát képező ingatlan3-t (szentendrei 8909 hrsz.-ú, 3653 m² területű, - az értékebecslés alapján - 17 000 Ft/m² értékű ingatlant) az Önkormányzat tulajdonába adja és ennek fejében az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlan1 és ingatlan2 (szentendrei 4/6 hrsz.-ú és a 2/1 hrsz.-ú ingatlanokból az út számára fenntartott terület levonásával kialakított 7247 m² nagyságú ingatlan területéből - az értékebecslés alapján - 17 000 Ft/m² értékű 3653 m² területű ingatlan) területéből leválasztott 3653 m² területű ingatlan4 tulajdonjogát megszerzi a szerződés melléklete szerinti vázrajzon rögzített módon.
6. Önkormányzat és Bezsoker jelen szerződés aláírásával elcserélik egymás között a szerződés ingatlan3 és ingatlan4 szerint megjelölt ingatlanokat. Ennek eredményeként a 8909 hrsz.-ú ingatlan3 1/1 tulajdoni hányadát Önkormányzat, míg a szentendrei 4/6 hrsz.-ú és a 2/1 hrsz.-ú ingatlanokból kialakított 7247 m² nagyságú ingatlan területéből 3653 m² területű ingatlan (ingatlan4) tulajdonjogát pedig Bezsoker szerzi meg csere jogcímén. A csere eredményeként a következő tulajdoni helyzet alakul ki:
 - a) Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában lesz a 8909 hrsz.-ú, természetben _____ alatt található ingatlan3;
 - b) Bezsoker 1/1 arányú tulajdonában lesz a ... hrsz.-ú, természetben ... alatt található ingatlan4.
7. Önkormányzat kijelenti, és feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy a ... hrsz.-ú ingatlan4 jelen szerződés tárgyát képező 1/1 tulajdoni hányada per-, teher-, és igénymentes, azt adók, adók módjára behajtandó köz- és egyéb tartozások, illetve közüzemi díjhátralék nem terheli.

8. Bezsoke kijelenti, és feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy a 8909 hrsz.-ú ingatlan³ jelen szerződés tárgyát képező 1/1 tulajdoni hányada per-, teher-, és igénymentes, azt adók, adók módjára behajtandó köz- és egyéb tartozások, illetve közüzemi díjhátralék nem terheli.
9. A csere tárgyát képező ún. elcserélt ingatlanok (azaz az ingatlan³ és az ingatlan⁴) Felek által kölcsönösen kialakított, értékebecsléssel alátámasztott egyező értéke 17.000 Ft/m², azaz tizenhétezer forint/m².
10. Az elcserélt ingatlanok egyező értékére tekintettel a Felek rögzítik, hogy az ingatlanok 1/1-1/1 tulajdoni hányadának kölcsönös átruházását követően egymással szemben semmiféle pénzbeli, vagy egyéb megtérítési igényük nincs.
11. Az elcserélt ingatlanok értékének egyezőségére tekintettel Önkormányzat a szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a hrsz.-ú ingatlan⁴ 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában a tulajdonjog bejegyzésre kerüljön a Bezsoke javára; míg Bezsoke jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a szentendrei 8909 hrsz.-ú ingatlan³ 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában a tulajdonjog bejegyzésre kerüljön Önkormányzat javára. A tulajdonszerzés jogcíme mindkét esetben: csere.
12. Önkormányzat a ... hrszú ingatlan⁴ birtokát jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul átadja Bezsoke részére.
13. Bezsoke tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat a szentendrei 8909 hrsz.-ú (ingatlan³) ingatlan területéből közút céljára, a mellékelt vázrajz szerinti, ... m² területet leválasztja (az út területe: ingatlan⁵, illetve ingatlan³ területéből az út céljára történő leválasztás után megmaradó terület: ingatlan⁶).
14. Bezsoke az ... m² nagyságú ingatlan⁶-t a jelen szerződéssel szabályozott csere alapján megszerzendő ingatlan⁴-en végzendő beruházása eredményeként felépülő épület használatba vételi engedélyének jogerőre emelkedése napjáig, de legkésőbb 2012. május 31-ig birtokolhatja, ezt követően az ingatlan⁶ birtokát Önkormányzat részére azonnal át kell adnia.
15. Amennyiben Bezsoke az ingatlan⁶ birtokát legkésőbb 2012. május 31. napjáig nem adja át az Önkormányzatnak, úgy késedelembe esik és 500.000 Ft/késedelmes napok száma késedelmi kötbért köteles fizetni az Önkormányzatnak. A késedelem addig tart, ameddig Bezsoke nem adja át az Önkormányzatnak ingatlan⁶ birtokát.
16. Az elcserélt ingatlanokat a Felek azok ismert, megtekintett állapotában bocsátják egymás birtokába és tulajdonába.

17. A birtokbaadás időpontjáig az ingatlant birtokló fél viseli az adott ingatlanra jutó költségeket, a bekövetkezett károk következményeit és a kárveszélyt. A költségek viselése szempontjából azok felmerülésének időpontja az irányadó. A birtokbaadást követően az egyes ingatlanok vonatkozásában felmerülő költségeket és kárveszélyt a szerző fél viseli.
18. Az elcserélt ingatlanok birtokbaadásáról a Felek mindkét esetben jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a közüzemi mérőórák állásait, és a birtokbaadással kapcsolatban felmerülő - bármely fél számára lényeges - tényeket és körülményeket.
19. A Felek egymás felé kölcsönösen szavatolják, hogy a birtokbaadást időpontjára kijelentkeznek az elcserélt ingatlanokból.
20. Önkormányzat és Bezsoker kijelentik, hogy magyar állampolgárok/jogi személyek, jog- és cselekvőképességük teljességének birtokában vannak, és tulajdonszerzésüknek és - átruházásuknak egyéb személyi akadálya nincsen.
21. Önkormányzat és Bezsoker a csereszerződés megkötésének költségeit közösen viselik, mindkét fél maga viseli az ügylettel kapcsolatos közterheit. A 4/6 hrsz-ú és a 2/1 hrsz-ú ingatlanokból a csere alapját képező ingatlan4 kialakítása érdekében az Önkormányzat jár el saját költségen, haladéktalanul, az ingatlan kialakítását (telek alakítást) írásban jelzi Bezsoker felé. A csere ingatlanok (azaz ingatlan3 és ingatlan4) további munkáinak (közmű kiváltás, tereprendezés, bozótirtás) költségeit az adott ingatlan vonatkozásában a szerző fél viseli (kivéve az elektromos vezeték áthelyezését, melyet jelen megállapodás szabályoz).

II. Megállapodás Beruházás közös megvalósítása tárgyában

1. A feltáró út tervezésével és kialakításával, valamint a magasfeszültségű vezeték tervezésével és áthelyezésével kapcsolatos költségek az alábbi arányban terhelik az érintett feleket, azaz az Önkormányzatot, a Bezsoker Kft-t, a PROMT Kft-t. és az ISO Kft-t:

Érintett tulajdonos, hrsz.	Terület nagysága	Terület arányos megoszlás	Területhez tartozó út hossza m-ben	Úttal arányos megosztás	Megállapodás alapján történő költségmegosztás	Út tervezésének és kivitelezésének várható költsége
Önkormányzat*	7017	22,87%	147,34	39,19%	46,87%	27 498.545 Ft
Prompt 4/3	9999	32,61%	77,5	20,61%	20,61%	12 093 595 Ft
Bezsoker 2/3 cserével érintett része	3653	11,91%	73,67	19,59%	11,91%	6.989.265 Ft
ISO 4/5	9998	32,61%	77,5	20,61%	20,61%	12 093 595 Ft
Összesen	30667	100,00%	376,01	100,00%	100,00%	58 675 000 Ft

*4/6 és 2/1-ből kialakítandó, 2/3 hrsz. Önkormányzat tulajdonában maradó része (7247-3653nm) és a 2/1 ingatlanból az út déli oldalán visszamaradó 2/5 hrsz. (3423nm) összege.

Érintett tulajdonos	Terület nagysága	Terület arányos megoszlás (megállapodás alapján történő költségmegosztás)	Légkabel tervezésének és áthelyezésének várható költségei
Önkormányzat**	3594	13,19%	1.099.017 Ft
Prompt 4/3	9999	36,70%	3.057.615 Ft
Bezsóker 2/3 cserével érintett része	3653	13,41%	1.117.059 Ft
ISO 4/5	9998	36,70%	3 057 309 Ft
Összesen	27244	100,00%	8 331.000 Ft

**4/6 és 2/1-ből kialakítandó, 2/3 hrsz. Önkormányzat tulajdonában maradó része (7247-3653nm)

Önkormányzat, Bezsóker Kft., PROMT Kft., ISO Kft. tudomással bírnak arról, hogy a fenti táblázatokban megjelölt árak változhatnak, azok a kivitelezés becsült költségei.

Önkormányzat, Bezsóker Kft., PROMT Kft., ISO Kft. vállalják, hogy a fenti táblázatokban a „megállapodás alapján történő költségmegosztás” szerinti oszlopban szereplő arányban vállalják a feltáró út tervezésével és kialakításával, valamint a magasfeszültségű vezeték áthelyezésével kapcsolatos költségeket.

2. Abban az esetben, amennyiben a Felek bármelyike a jelen megállapodás szerinti kötelezettségét megszegi, úgy köteles a károsult Felek részére kártérítést fizetni vagy azokat kártalanítani.
3. A jelen megállapodás csak Felek írásbeli megállapodása alapján módosítható.
4. A Felek kijelentik és szavatolnak azért, hogy jelen Megállapodást aláíró képviselői a Megállapodás aláírására kifejezetten jogosultak, ahhoz harmadik személy hozzájárulására vagy jóváhagyására szükségük nincsen.
5. Jelen Megállapodás az aláírásának napján lép hatályba.
6. Felek esetleges jogvitájuk elbírálására - hatáskörtől függően - az Önkormányzat székhelye szerinti helyi és megyei bíróság illetékességét kötik ki.
7. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekre a hatályos jogszabályok rendelkezései irányadók.
8. A Felek a fenti Megállapodást elolvasták, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

9. Felek előzetesen lemondanak arról a jogukról, hogy fenti megállapodást tévedés, megtévesztés, vagy feltűnő aránytalanság miatt megtámadják.
10. Felek meghatalmazzák a Ügyvédi Iroda (.....) képviselőjében eljáró ügyvédet jelen szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, annak az illetékes földhivatalhoz, történő benyújtásával, és a tulajdonjog bejegyzési eljárásban a teljes jogkörű képviselettel.
11. Felek rögzítik, hogy ügyvéd a szerződés megkötése előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta mind a tényállás, mind pedig az elcserélt ingatlanok jogi helyzetét illetően, ennek következtében a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősítik.

Szentendre, 2010

Szentendre Város Önkormányzat

Bezsóker Kft.

Prompt Kft.

ISO Kft.

Készítette és ellenjegyezte:

ügyvéd