

L. P. P. P. P. P.
D. P. P. P. P. P.
E. P. P. P. P. P.
03.24

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

#11/1 3087-4/2022

81

GO M

Melyet megkötöttek egyrésről: **Kazincbarcika Város Önkormányzata** (székhely: 3700 Kazincbarcika, Fő tér 4., adószám: 15726456-2-05, törzsszám: 726456, KSH törzsszám: 15726456-8411-321-05, képviselő: Szitka Péter polgármester), mint **eladó**,

elővásárlási jog: 2022. 01. 29. - közül

másrésről: a **HUMÁN Kereskedelmi, Szolgáltató és Oktatási Korlátolt Felelősségű Társaság**

időben az alábbi feltételek szerint:

Fiz hat: 2022. 08. 04

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy az Edelényi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai szerint, a **kazincbarcikai belterületi ingatlan-nyilvántartásban 1126/1/A/2 hrsz.** alatt nyilvántartott - a természetben 3700 Kazincbarcika, Árpád fejedelem tér 7/B. „felülvizsgálat alatt” szám alatt található, 145 m² alapterületű, társasházi „egyéb helyiség” megnevezésű - ingatlan, az ahhoz tartozó közös tulajdonban maradó részek 32/100 arányú eszmei hányadával az eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi.

2./ A szerződő felek rögzítik, hogy az eladó az 1./ pontban körülírt ingatlant nyilvános licitárgyalás keretében értékesítésre hirdette meg, melyen a vevő az ingatlan előzetes megtekintését követően 12.000.000,-Ft+Áfa összegű, érvényes vételi ajánlatot tett. A vevő vételi ajánlatát Kazincbarcika Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 15/2022. (II. 3.) határozatával elfogadta.

3./ A felek rögzítik, hogy a vevő az ingatlant, különösen annak közműellátottságát, illetve a meglévő közművek felújításra szoruló állapotát mind a licitárgyalást, mind jelen szerződés megkötését megelőzően részletesen megtekintette, annak állapotával tisztában van. A felek kijelentik továbbá, hogy az ingatlan közmű-ellátottságának státusza a felek részéről az ingatlan vételárának kialakítása során figyelembe vételre került. Tekintettel arra, hogy a szomszédos 1126/1/A/1 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa, a vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan közműellátását a 1126/1/A/1 hrsz.-ú ingatlanból történő átvezetéssel kívánja biztosítani. A vevő tudomásul veszi, hogy a közüzemi szolgáltatások biztosításához, átalakításához, felújításához szükséges munkálatokat igénye szerint, saját költségén köteles elvégeztetni, melyekhez kapcsolódóan az eladóval szemben igényt nem támaszthat.

4./ Az eladó jelen okirat aláírásával eladja, a vevő pedig megveszi az 1./ pontban körülírt ingatlant az előzetesen megtekintett és ismert, per-, teher- és igénymentes állapotban a licitárgyaláson ajánlott **12.000.000,-Ft+Fordított Áfa (Tizenkétfelmillió forint+Fordított Áfa)** összegű vételárért. Ezen összeget a vevő az alábbiak szerint fizeti meg az eladó részére:

a./ **180.000,-Ft, azaz Száznövevényezer forint** összegű pályázati biztosítékot a vevő már teljesített az eladó részére, mely összeget a felek jelen okirat aláírásával a vételárba kölcsönösen beszámítanak és ezen összeg erejéig a vételárat az eladó teljesítettnek tekinti;

b./ a **hátralékos 11.820.000,-Ft, azaz Tizenegymillió-nyolcszázhuszezer forint** összegű vételárrészt a vevő jelen okirat 12./ pont szerinti hatálybalépésétől számított 90 napon belül, egy összegben, átutalás útján fizeti meg az eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11734152-15350057 számú bankszámlája javára, míg a **3.240.000,-Ft Áfa** összeget a benyújtott bevallás alapján közvetlenül az adóhatóság részére teljesíti.

A vételár azon időpontban minősül teljesítettnek, amikor az az eladó bankszámláján jóváírásra kerül.

5./ Az eladó kijelenti, hogy az adóhatósághoz történő bejelentkezése szerint a lakóingatlanok nem minősülő egyes beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése, illetve az egyes beépítetlen ingatlan (ingatlanrész) értékesítése tevékenységre az adómentesség helyett az általános szabályok szerinti adókötelessé tételét választotta, ennek megfelelően jelen ingatlan-értékesítés az Áfa hatálya alá tartozik.

Felek rögzítik, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII tv. (ÁFA tv.) 142. § (1) bekezdés e) pontja alapján az általános forgalmi adót a vevő – mint a termék beszerzője - fizeti meg, mivel az eladó élt az Áfa tv. 88. § (1) bekezdésének a) pontjában említett adókötelessé tétel választási jogával, azaz az adómentesség helyett az általános szabályok szerinti adókötelessé tételt választotta, mind a lakóingatlanok, mind a lakóingatlanok nem minősülő egyes beépített ingatlan és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése, illetve az egyes beépítetlen ingatlan értékesítése tevékenységére (Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) és k) pontja).

A felek kijelentik, hogy belföldön nyilvántartásba vett adóalanyok, és egyiküknek sincs olyan, az Áfa tv.-ben szabályozott jogállása, amely alapján tőle az adó nem követelhető, szavatolják, hogy adószámukat az illetékes hatóság nem vonta vissza vagy függesztette fel.

Az eladó tudomásul veszi, hogy a vételárról olyan számlát köteles kibocsátani, amelyben az áthárított általános forgalmi adó, illetőleg az Áfa tv. 83. §-ában meghatározott százaléktétel nem szerepel, a számlában az Áfa tv. 169. § n) pontja szerinti „Fordított adózás” kifejezés kerül feltüntetésre.

6./ Az eladó szavatol a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan per-, igény-, és tehermentességéért, saját korlátozásmentes tulajdon- és birtokjogáért, jogszerű tulajdonszerzéséért, valamint kijelenti, hogy az ingatlan szabadon rendelkezik. Szavatol továbbá azért, hogy az ingatlanon – a Magyar Államot illető elővásárlási jogot ide nem értve - harmadik személynek nincs olyan joga, mely a vevő tulajdonjogszerzését akadályozná vagy veszélyeztetné. Az eladó szavatosságot vállal azért, hogy az 1./ pont alatti ingatlant a birtokátruházáskor nem fogja terhelni az ingatlanra terhelhető, vagy közadó módjára végrehajtható tartozás.

7./ A felek megállapodnak abban, hogy az 1./ pontban hivatkozott ingatlant az eladó a 4./ pont szerinti vételár hiánytalan megfizetését követő 8 napon belül a vevő birtokába bocsátja. A vevő ezen időponttól kezdődően szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit, valamint a kárveszélyt.

8./ Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az 1./ pont szerinti ingatlant úgy adja birtokba, hogy az gazdasági társaság, egyesület, alapítvány, egyéb jogi személy székhelyéül, telephelyéül vagy fióktelepéül nem szolgál.

9./ A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant szolgáltatási és oktatási célra használja, hasznosítja, illetve biztosítja annak ezen célra történő használatát.

10./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó az 1./ pontban körülírt ingatlanra a vevő 1/1 arányú tulajdonjogának „adásvétel” jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére irányuló feltétlen és visszavonhatatlan engedélyét 5 eredeti példányban, jelen szerződés megkötésével egyidejűleg letétbe helyezi az okiratszerkesztő ügyvédnél azzal, hogy a bejegyzési engedély vevő részére történő kiadására, illetve földhivatali osztály felé történő továbbítására a teljes vételár eladó részére – jelen szerződés szerint - történő teljesítését követően kerül sor. A vételár kiegyenlítésének okiratszerkesztő ügyvéd felé történő igazolása az eladó ilyen tartalmú nyilatkozatával, vagy ennek hiányában a vevő által teljesített vételár megfizetésének igazolásával történik.

11./ A szerződő felek jelen okirat aláírásával közösen kérik az illetékes földhivatali osztályt, hogy a vevő tulajdonjog-bejegyzési kérelmét az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdésének b./ pontja alapján a bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb jelen szerződés földhivatal felé történő benyújtását követő 6 hónapig tartsa függőben.

12./ A szerződő felek rögzítik, hogy a Nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján, jelen adásvételi szerződés megkötéséhez kapcsolódóan a Magyar Államot az 1./ pont szerinti ingatlanra nézve elővásárlási jog illeti meg, ekként jelen szerződés hatálybalépése a Magyar Állam jognyilatkozatától függő hatályú.

Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződést, mint vételi ajánlatot teljes terjedelmében magában foglaló okiratot megküldi a Magyar Állam nevében tulajdonosi joggyakorlásra jogosult szervezet részére az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozattétel érdekében.

A szerződő felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy amennyiben a Magyar Állam nevében a tulajdonosi joggyakorló a törvényben rögzített 35 napos határidőben elfogadó nyilatkozatot nem tesz, abban az esetben jelen szerződés

- a Magyar Állam részére, az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napját követő napon, vagy
- a Magyar Állam elővásárlási joggal kapcsolatos nemleges nyilatkozata eladó részére történő kézbesítését követő napon lép hatályba.

Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés hatálybalépésének tényéről és időpontjáról, annak bekövetkezését követő 3 munkanapon belül írásban értesíti a vevőt. Írásbeli értesítésnek minősül jelen pont vonatkozásában a tájékoztatás elektronikus úton történő megküldése a vevő e-mail címére.

13./ A felek rögzítik, hogy belföldi jogi személyek, szerzési és ügyletkötési képességük nem korlátozott. A vevő a Nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 13. §-ában foglalt rendelkezésekre figyelemmel kinyilatkoztatja, hogy belföldi jogi személy, mely az Nvtv. 3. § (1) bek. 1.b./ pontjára tekintettel átlátható szervezetnek minősül.

14./ A jelen szerződés megkötésével járó költségeket – a jelen szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviselettel kapcsolatos ügyvédi munkadíjat ide nem értve -, valamint a visszerthes vagyonaátruházási illetéket a vevő viseli.

15./ A szerződő felek a jelen szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviseletükkel megbízzák dr. Buza Orsolya ügyvédet (székhely: 3527 Miskolc, József A. u. 57., kamarai lajstromszám: B.-A.-Z. Megyei Ügyvédi Kamara VI/284., KASZ: 36058200), aki a megbízást jelen okirat aláírásával elfogadja.

16./ Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. LIII. tv. vonatkozó rendelkezései alapján, azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában, melyet a felek adatszolgáltatása és a bemutatott személyi okmányok alapján végez el.

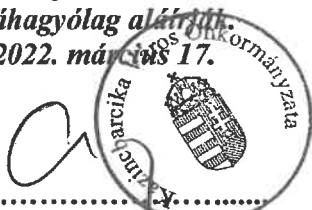
A felek jelen okirat aláírásával hozzájárulásukat adják, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készít, az adataikat kezelje, de kizárólag a szerződéssel összefüggésben, a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint.

17./ A szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen jogügylet kapcsán adatbejelentési kötelezettségük áll fenn az adóhatóság felé, melyet a NAV által rendszeresített B400-as nyomtatványon kötelesek teljesíteni.

18./ A felek rögzítik, hogy jelen szerződés megkötésére Kazincbarcika Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 15/2022. (II. 3.) határozatával adott felhatalmazást.

19./ Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.

*Jelen szerződést a felek elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.
Kazincbarcika, 2022. március 17.*



.....
Kazincbarcika Város Önkormányzata
Szitka Péter polgármester
- eladó -

Pénzügyi ellenjegyzés: [Signature]
Kazincbarcika, 2022. március 17.

Ellenjegyzem:
Kazincbarcika, 2022. március 17.
dr. Buza Orsolya ügyvéd

DR. BUZA ORSOLYA
ügyvéd
3527 Miskolc, József A. u. 57.
Tel.: 06-30/830-93-55
Adószám: 49510029-1-25
KASZ: 36058200

.....
HUMÁN Kft.
Kaits Róbert ügyvezető
- vevő -

