

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

CM 2021.10.0000.01

HIV/8078-1/2021  
60  
14781279-5 a

Melyet megkötöttek egyrésztől: 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,  
másrésztől: a BorsodChem Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 3700 Kazincbarcika, Bolyai tér 1., adószám: 15726456-2-05, törzsszám: 726456, KSH törzsszám: 15726456-8411-321-05, képviselő: Dr. Buzá Orsolya), mint vevő az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

elővásárlási jog: 2021. 11. 10. ?

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy az Edelényi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai szerint, a **kazincbarcikai belterületi ingatlan-nyilvántartásban**

Péld dátuma: 2021. 11. 11

- a./ 2651/8 hrsz. alatt nyilvántartott, a természetben 3700 Kazincbarcika, Névtelen u. 2651/8 hrsz. „felülvizsgálat alatt” található, 4242 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett „közterület” megnevezésű,
- b./ 2651/13 hrsz. alatt nyilvántartott, 5419 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett „beépítetlen terület” megnevezésű és a
- c./ 2651/14 hrsz. alatt nyilvántartott, 6836 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok az eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezik.

- 2./ A felek rögzítik továbbá, hogy
- a./ a 2651/8 hrsz.-ú ingatlant III/1. sorszám alatt a Borsodi Vegyi Kombinát jogosult javára 2744 m<sup>2</sup> alapterületű részre csapadék és nyomóvezeték elhelyezését és karbantartását biztosító szolgalmi jog;
  - b./ a 2651/13 hrsz.-ú ingatlant III/1. sorszám alatt a Borsodi Vegyi Kombinát jogosult javára 2536 m<sup>2</sup> alapterületű részre csapadék és nyomóvezeték elhelyezését és karbantartását biztosító szolgalmi jog és III/3. sorszám alatt a LINDE Gáz Magyarország Zrt. jogosult javára 39 m<sup>2</sup> alapterületű részre bányaszolgalmi jog, valamint
  - c./ a 2651/14 hrsz.-ú ingatlant III/1. sorszám alatt a Borsodi Vegyi Kombinát jogosult javára 3458 m<sup>2</sup> alapterületű részre csapadék és nyomóvezeték elhelyezését és karbantartását biztosító szolgalmi jog, III/2. sorszám alatt a B.-A.-Z. Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály jogosult javára 50 m<sup>2</sup> alapterületű részre földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog és III/4. sorszám alatt a LINDE Gáz Magyarország Zrt. jogosult javára 43 m<sup>2</sup> alapterületű részre bányaszolgalmi jog terheli.

3./ A felek rögzítik továbbá, hogy az eladó a 32/2014. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 16. § (2) bekezdése alapján az 1./ pontban hivatkozott ingatlanok együttes értékesítésére zártkörű versenytárgyalást hirdetett azzal az értékesítési feltétellel, hogy az ajánlattevő/vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanokat kizárólag közösségi érdekeket szolgáló tevékenység folytatására hasznosítja. A zártkörű versenytárgyalást az eladó Képviselő-testülete 143/2021. (VII. 23.) határozatával eredményesnek nyilvánította és nyertes ajánlattevőnek a vevőt hirdette. A vevő kijelenti, hogy az ingatlanokat, valamint azok tulajdoni lapját megtekintette, kinyilatkoztatja továbbá, hogy az ingatlanokat a jelen szerződésben foglalt kötelezettségvállalásainak teljesítésére alkalmasnak találta.

4./ Jelen okirat aláírásával az eladó eladja, a vevő pedig megveszi az 1./ pontban részletesen körülírt – azaz a Kazincbarcika belterületi 2651/8 hrsz.-ú, a 2651/13 hrsz.-ú és a 2651/14 hrsz.-ú – ingatlanok egészét a megtekintett és ismert, a 2./ pontban részletezett szolgalmi jogokat meghaladóan per-, teher- és igénymentes állapotban, az eladó Képviselő-testülete 143/2021. (VII. 23.) számú határozatában rögzített összesen **bruttó 60.030.150,-Ft (bruttó Hatvanmillió-harmincezer-százötven forint)** összegű vételárért. *netto 47.267.834,-*

.....  
**Kazincbarcika Város Önkormányzata**  
- eladó -

.....  
**BorsodChem Zrt.**  
- vevő -

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

BorsodChem Zrt.  
3700 Kazincbarcika, Bolyai tér 1.  
70.

Ezen összeget a vevő jelen szerződés 15./ pontjában meghatározottak szerinti hatályba lépésétől számított 30 napon belül, egy összegben, átutalás útján fizeti meg az eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11734152-15350057-00000000 számú bankszámlája javára.

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, ezért a vételár Áfát tartalmaz.

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 százalékérték nem szerepel, a számlában az Áfa tv. 169. § n) pontja szerinti „Fordított adózás” kifejezés kerül feltüntetésre.

6./ Az eladó adóhatósághoz történő bejelentkezésére tekintettel a 4./ pont szerinti bruttó 60.030.150,-F összegű vételár az egyes ingatlanok között az alábbiak szerint oszlik meg:

a./ 2651/8 hrsz.-ú ingatlan vételára: 14.362.677,-Ft+Fordított Áfa, azaz bruttó 18.240.600,-Ft;

b./ 2651/13 hrsz.-ú ingatlan vételára: 14.550.228,-Ft+Fordított Áfa, azaz bruttó 18.478.790,-Ft;

c./ 2651/14 hrsz.-ú ingatlan vételára: 18.354.929,-Ft+Fordított Áfa, azaz bruttó 23.310.760,-Ft;

47.267.834,-

7./ Az eladó szavatol a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok - 2./ pontban hivatkozott szolgalmi jogokat meghaladó - per-, igény-, és tehermentességéért, saját korlátozásmentes tulajdon- és birtokjogáért, jogszerű tulajdonszerzéséért, valamint kijelenti, hogy az ingatlanokkal szabadon rendelkezik. Szavatol továbbá azért, hogy az ingatlanokon – a Magyar Államot illető elővásárlási jogot, valamint a 2./ pontban részletezett szolgalmi jogokat 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 ingatlanokat a birtokátruházáskor nem fogja terhelni az ingatlanokra terhelhető, vagy közadó módjára végrehajtható tartozás.

8./ A felek megállapodnak abban, hogy az 1./ pontban hivatkozott ingatlanokat az eladó a 4./ pont szerinti vételár hiánytalan megfizetését követő 30 napon belül a vevő birtokába bocsátja. A vevő ezen időponttól kezdődően szedi az ingatlanok hasznait, viseli terheit, valamint a kárveszélyt.

9./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó az 1./ pontban körülírt ingatlanokra 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.

Kazincbarcika Város Önkormányzata eladó

BorsodChem Zrt. vevő

A vételár kiegyenlítésének okiratszerkesztő ügyvéd felé történő igazolása az eladó ilyen tartalmú nyilatkozatával, vagy ennek hiányában a vevő által teljesített vételár megfizetésének igazolásával történik.

10./ 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.

11./ Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az 1./ pont szerinti ingatlanokat úgy adja birtokba, hogy azok gazdasági társaság, egyesület, alapítvány, egyéb jogi személy székhelyétől, telephelyétől vagy fióktelepétől nem szolgálnak.

12./ A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az 1./ pont szerinti ingatlanokat kizárólag közösségi érdekeket szolgáló tevékenységre használja, hasznosítja. Felek rögzítik, hogy a fentiekben foglaltakra tekintettel az ingatlanfejlesztést és parkoló létesítést kölcsönösen és kifejezetten elismerik közösségi érdeket szolgáló tevékenységként.

13./ A felek rögzítik, hogy valamennyien belföldi jogi személyek, szerzési és ügyletkötési képességük nem korlátozott.

14./ 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.

15./ 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 elővásárlási jog illeti meg, ekként jelen szerződés hatályba lépése 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 kapcsolattartója (név: Kristóf Gábor Manager Site Services, tel: 0630/572-9372) alábbi e-mail címére: [gabor.kristof@borsodchem.eu](mailto:gabor.kristof@borsodchem.eu)

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

  
.....  
**Kazincbarcika Város Önkormányzata**  
- eladó -

  
.....  
**DR. BUZA ORSOLYA**  
Ügyvéd  
3527 Miskolc, József A. u. 57  
Tel.: 06-30/830-93-55  
Adószám: 49610029-1-25  
KASZ: 36058200

  
.....  
**BorsodChem Zrt.**  
- vevő -

BorsodChem Zrt.  
3700 Kazincbarcika, Bolyai tér 1.  
70.

17./ A szerződő felek a jelen szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviselőjükkel 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.

18./ Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmossás 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 készítsen, az adataikat kezelje, de kizárólag a szerződéssel összefüggésben, a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint.

19./ 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.

20./ A felek rögzítik, hogy jelen szerződés megkötésére Kazincbarcika Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 143/2021. (VII. 23.) határozatával adott felhatalmazást.

21./ 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, 2021. október 5.**

  
.....  
**Kazincbarcika Város Önkormányzata**  
**Szítka Péter polgármester**  
**- eladó -**


  
.....  
**BorsodChem Zrt.**

**- vevő -**

**BorsodChem Zrt.**  
**3700 Kazincbarcika, Bolyai tér 1.**  
**70.**

**Pénzügyi ellenjegyzés:**   
**Kazincbarcika, 2021. október 5.**

**Ellenjegyzem:**  
**Kazincbarcika, 2021. október 5.**

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