

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

melyet megkötöttek egyrészlől: a **JÉKI Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 3700 Kazincbarcika, Herbolyai út 7/A., Cg.: 05-09-017843, adószám: 14804254-2-05, KSH törzsszám: 14804254-6820-113-05, képv.: Gálos Pálma Erika ügyvezető), **mint eladó**,

másrészlől: **Kazincbarcika Város Önkormányzata** (székhely: 3700 Kazincbarcika, Fő tér 4., adószám: 15726456-2-05, törzsszám: 726456, képv.: Szitka Péter polgármester), **mint vevő**, az alulírott helyen és időben az alábbi tartalommal:

1. A szerződés tárgya:

1.1. A szerződő felek rögzítik, hogy az Edelényi Járási Földhivatal által 2014.07.02. napján kibocsátott hiteles tulajdoni lap adatai szerint, az eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll a **Kazincbarcika belterület 566/5 hrsz.** alatt nyilvántartott – a természetben 3700 Kazincbarcika, Herbolyai u. 7/A. szám alatt található, „kivett épület, udvar” megnevezésű, 7368 m² alapterületű – ingatlan.

Az ingatlanon egy 1534 m² hasznos alapterületű, POROTHERM 38cm és 30cm vastag hőszigetelő téglafalazatú ipari csarnoképület áll, mely elektromos áram, víz-, szennyvíz-, és gázközművekkel rendelkezik, továbbá klímaberendezéssel van felszerelve.

A szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a tulajdoni lap adatai szerint, az ingatlant III/2. szám alatt csapadékvíz-vezetési szolgálmi jog terheli, annak 905 m² alapterületű részére vonatkozóan az ÉVIZIG javára.

1.2. Jelen szerződés tárgya az ingatlan tulajdonjogának tartozékaival együtt az eladóról a vevőre történő átruházása adásvétel jogcímén, melynek alapján jelen okirat aláírásával az eladó eladja, a vevő pedig megveszi az 1.1. pontban körülírt ingatlant, annak tartozékaival, melyre figyelemmel azok a vevő kizárólagos – 1/1 arányú – tulajdonába kerülnek a jelen szerződés megkötésekor meglévő, megtekintett műszaki állapotában, tehermentesen, a jelen szerződésben foglalt feltételek szerint.

2. A vételár mértéke és megfizetése:

2.1. A szerződő felek az ingatlan és tartozékainak vételárát **52.000.000,-Ft, azaz Ötvenkétfélmillió forint** összegben állapítják meg.

A szerződő felek rögzítik, hogy a vételárból **8.106.800 Ft** (Nyolcmillió egyszázhatvan nyolcszáz forint) a telek és **43.893.200 Ft** (Negyvenhárommillió nyolcszázkilencvenháromezer kétszáz forint) a felépítmény vételára. A kialakított vételár, mind a telek, mind a felépítmény vonatkozásában mentes az általános forgalmi adó alól az Áfa. tv. 86. § (1) bekezdés (j) pontja alapján, a vételár áfát nem tartalmaz.

2.2. A felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

1

2.2.1. A felek megállapodnak, hogy első vételárrészletként **20.000.000,-Ft, azaz Húszmillió forint** összeget a vevő az eladó részére jelen szerződés aláírásától számított 3 napon belül, egy összegben, átutalás útján köteles megfizetni, az eladó K&H Bank-nál vezetett 10405028-50515455-54571002 számú bankszámlája javára.

2.2.2. A felek megállapodnak továbbá, hogy második vételárrészletként **16.000.000,-Ft, azaz Tizenhatmillió forint** összeget, a vevő az eladó részére legkésőbb 2015. március 15. napjáig köteles megfizetni, ugyancsak az eladó K&H Bank-nál vezetett 10405028-50515455-54571002 számú bankszámlájára történő átutalás útján.

2.2.3. A felek megállapodnak továbbá, hogy harmadik, egyben végső vételárrészletként **16.000.000,-Ft, azaz Tizenhatmillió forint** összeget, a vevő az eladó részére legkésőbb 2016. március 15. napjáig köteles megfizetni az eladó K&H Bank-nál vezetett 10405028-50515455-54571002 számú bankszámlájára történő átutalás útján.

2.2.4. Az eladó kijelenti, hogy előreláthatólag a hátralékos vételár megfizetését megelőzően jogutód nélküli megszüntetésére kerül sor, végelszámolási eljárás lefolytatása útján. Az eladó erre figyelemmel kéri, hogy végelszámolása esetén a még hátralékos vételárat a vevő a részére bemutatásra kerülő engedményezési okiratok alapján, az abban megjelölt engedményes, engedményesek javára, az ott meghatározott módon teljesítse, mely azonban nem lehet terhesebb a vevő számára a jelen szerződésben foglaltaknál.

2.3. Az eladó a részletekben történő teljesítéstől függetlenül, jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy a kazincbarcikai 566/5 hrsz.-ú ingatlanra a vevő 1/1 arányú tulajdonjoga, „adásvétel” jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

3. Birtokátruházás:

3.1. A felek megállapodnak abban, hogy a vevő, amennyiben az 2.2.1. pontban meghatározott, első vételárrészlet megfizetésére irányuló kötelezettségének eleget tett, az eladó az annak teljesítésétől számított 8 napon belül az ingatlan birtokát – annak tartozékaival – a vevő részére átruházza. Az eladó legkésőbb ezen időpontig köteles a vevő részére történő birtokátruházás feltételeit megteremteni és a vevő részére a birtokot átruházni. A vevő ezen időponttól kezdődően szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit, ennek keretében a használattal és hasznosítással összefüggő valamennyi költséget és a kárveszélyt.

3.2. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokátruházással egyidejűleg közösen rögzítik a közüzemi mérőórák állását és szükség esetén egymás között lebonyolítják az ingatlan használatával összefüggő költségek elszámolását, amely során az átadás-átvételnélküli számláló-állásokat, illetve számláló nélküli időszakos elszámolás esetén, a számlázási időszakra vonatkozó arányos részt veszik figyelembe.

3.3. A felek rögzítik, hogy az ingatlanon található felépítményre vonatkozóan az ingatlan tulajdonosát építményadó-fizetési kötelezettség terheli. A felek a jogszabályi rendelkezésekkel összhangban - tekintettel arra, hogy az építményadó alanya azon személy, aki január 1. napján az ingatlan tulajdonosa – rögzítik, hogy a 2014. évi építményadót teljes egészében az eladó viseli, azonban 2015. és 2016. évekre vonatkozóan ezen kötelezettség a halasztott vételár-fizetés ellenére már nem terheli.

4. A jogszatosság:

A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan a jelen szerződés aláírásakor hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok szerint – az 1.1. pontban hivatkozott terhet meghaladóan - tehermentes.

A jelen szerződés aláírásával az eladó szavatosságot vállal az ingatlan, illetve tartozékainak per-, teher- és igénymentességéért.

Az eladó szavatol továbbá azért, hogy az ingatlanon harmadik személynek nincs olyan joga, mely a vevő tulajdonjogszerzését akadályozná vagy veszélyeztetné.

5. Szerződésszegés jogkövetkezményei:

5.1. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a vevő a 2./ pontban rögzített bármelyik vételárrész teljesítésével késedelembe esik, az eladó követelheti a teljesítést, vagy ha a késedelem következtében a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt, elállhat a szerződéstől.

Az eladó elállási jogának gyakorlásához nincs szükség a teljesítéshez fűződő érdeke megszűnésének bizonyítására, ha az eladó az utólagos teljesítésre írásban, legalább 8 napos póthatáridőt tűzött a vevő részére és a póthatáridő eredménytelenül telt el.

5.2. Az elállási nyilatkozatot az eladó írásban, indokolással ellátva köteles a vevővel közölni.

5.3. Az elállás a szerződést felbontja, mely esetben a már teljesített szolgáltatások visszajárnak.

Az eredeti állapot helyreállítása körében a vevő köteles az 1.1. pontban körülírt ingatlan birtokát – eredeti állapotában - az eladó részére átruházni, illetve az eladó tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási visszajegyzése érdekében a szükséges nyilatkozatokat megtenni. A vevő a vételár teljes kifizetésének időtartama előtt végzett értéknövelő beruházásainak megtérítésére az eladó szankciós elállása esetén nem tarthat igényt.

Az eredeti állapot helyreállítása körében az eladó köteles a részére már teljesített vételárrész vevő részére történő visszafizetésére, a mindenkorl jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamattal terhelten.

Az eladó szankciós elállása esetén, a vevő köteles az ingatlan birtokának részére történő átruházásától az eladó részére történő visszaadásáig terjedő időre használati díjat fizetni.

6. Költségviselés:

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződésből folyó tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével járó költségek viselése -

ideértve az igazgatási szolgáltatási díjat és az ügyvédi képviselettel felmerülő költséget - a vevőt terheli.

7. Záró rendelkezések:

7.1. A szerződő felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdésének b./ pontja ba./ alpontja alapján, jelen szerződéskötéshez kapcsolódóan az épület energetikai jellemzőinek tanúsítása szükséges, mely az eladó kötelezettsége. A vevő kijelenti, hogy az erre szolgáló HET-00154170 azonosító kód szerinti energetikai tanúsítványt, - mely szerint az épület besorolása C - az eladótól jelen okirat aláírását megelőzően átvette és jelen okiratot a tanúsítvány tartalma ismeretében írja alá.

7.2. A szerződő felek kinyilatkoztatják, hogy a jelen szerződésben szabályozott kérdésekben való megállapodást olyan lényegesnek minősített kérdéseknek tekintik, melyekben való megállapodás hiányában jelen szerződést nem kötötték volna meg.

7.3. A szerződő felek jelen okirat aláírásával kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján, jelen szerződésnek a Ptk. 6:98. § (1) bekezdésére alapított jogcímen történő megtámadási jogát kizárják.

7.4. A szerződő felek kijelentik, hogy az eladó Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, a vevő belföldi jogi személy, sem az eladó rendelkezési joga, sem pedig a vevő ingatlanszerzési joga nem áll korlátozás alatt.

7.5. A felek a jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével, továbbá az Edelényi Járási Földhivatal előtt az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviseletükkel megbízzák dr. Buza Orsolya (3527 Miskolc, József A. u. 57.) ügyvédet.

7.6. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosság megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. CXXXVI. 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.

7.7. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy cégkivonatát, hatályos létesítő okiratát és képviselőjének aláírási címpéldányát vagy ügyvéd által ellenjegyzett aláírási mintáját jelen okirat aláírásával egyidejűleg az okiratszerkesztő ügyvéd rendelkezésére bocsátja, annak az Edelényi Járási Földhivatalhoz az ingatlan-nyilvántartási eljárás során történő benyújtásához.

7.8. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen jogügylet kapcsán adatbejelentési kötelezettségük áll fenn az adóhatóság felé, melyet a NAV által rendszeresített

4

14B400-as nyomtatványon kötelesek teljesíteni jelen szerződés benyújtásával egyidejűleg az illetékes földhivatalnál.

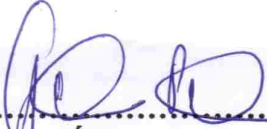
7.9. Jelen szerződés megkötéséről Kazincbarcika Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 168/2014. (VI.27.) Ökt. határozatával rendelkezett, megadva egyben a törvényes képviselő polgármester részére, az annak aláírására vonatkozó felhatalmazást.

Az eladó törvényes képviselője kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötésére a társaság legfőbb szervétől megfelelő felhatalmazással rendelkezik, mely felhatalmazás egy eredeti példányát a vevő rendelkezésére bocsátja.

7.10. A szerződő felek jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit tekintik irányadónak.

A jelen adásvételi szerződést a felek - mint akaratukkal mindenben megegyezőt, s amelynek tartalmát az annak megszövegezésére és ellenjegyzésére irányuló ügyvédi megbízáshoz kapcsolódó tényvázlatnak is tekintenek - átolvasást és értelmezést követően jóváhagyólag aláírják.

Kazincbarcika, 2014. július 2.


.....
JÉKI Ingatlan Kft.
Gálos Pálma Erika ügyvezető
eladó


.....
Kazincbarcika Város Önkormányzata
Szitka Péter polgármester
vevő



JÉKI Ingatlan Kft.

Ellenjegyzem:
Kazincbarcika, 2014. július 2..

DR. BUZA ORSOLYA
ügyvéd
3527 Miskolc, József A. u. 57.
Tel.: 06-30/830-93-55
Adószám: 49510029-3-25