

## TELEKALAKÍTÁSSAL VEGYES ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Melyet megkötöttek egyrésztől: **KAZINCBARCIKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** (székhely: 3700 Kazincbarcika, Fő tér 4., adószám: 15726456-2-05, nyilvántartó szervezet: Magyar Államkincstár, törzsszám: 726456, KSH törzsszám: 15726456-8411-321-05, képviselő: Szitka Péter polgármester), mint *eladó*,

másrészről: a „**K.K 2016 Ingatlan**” **Befektetési és Forgalmazási Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 3525 Miskolc, Bodótetői út 3. C. épület Fsz/4., Cg.: 05-09-008538, nyilvántartó szervezet: Miskolci Törvényszék Cégbírósága, adószám: 12540228-2-05, KSH törzsszám: 12540228-6811-113-05, képviselő: Kovács Ferenc ügyvezető), mint *vevő* az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy a B.-A.-Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. (Edelény) által vezetett ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai szerint a **Kazincbarcika belterületi ingatlan-nyilvántartásban 988/3 hrsz.** alatt nyilvántartott, 3 ha 4938 m<sup>2</sup> alapterületű, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan az eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi.



Az ingatlant III/1. alatt a Borsodvíz Zrt. javára 259 m<sup>2</sup> erejéig az 57316/2005. 11. 05. számon bejegyzett szennyvízvezetési szolgálmi jog terheli.

2./ Az eladó kinyilatkoztatja azon szándékát, hogy az 1./ pont szerinti ingatlant telekalakítás keretében meg kívánja osztani 2 db ingatlanra akként, hogy az 1./ pont szerinti ingatlan megszűnik és az a 988/5 hrsz.-ú, 3 ha 2618 m<sup>2</sup> alapterületű és a 988/6 hrsz.-ú, 2320 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanokra kerül megosztásra. A tervezett telekalakítást rögzíti a MIFŐ Kft. 03-020/2026. munkaszámú változási vázrajza, melyet a B.-A.-Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. 610.207/2026. szám alatt látott el záradékkal.

3./ A szerződő felek rögzítik, hogy az eladó az 1./ pontban körülírt ingatlanból a 2./ pontban hivatkozott telekmegosztással önálló ingatlanként kialakítani tervezett, 3 ha 2618 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanrészt, egyfordulós zártkörű versenytárgyalás keretében értékesítésre hirdette meg azzal, hogy a vevőnek vállalnia kell az adásvétel tárgyát képező, önálló ingatlanként kialakítandó ingatlanon lakóépület létesítését és azon társasház alapítását az ajánlattevő/vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől számított 3 éven belüli időpontban.

A versenytárgyalási eljárásban az 1./ pontban hivatkozott ingatlanból kialakítandó 3 ha 2618 m<sup>2</sup> alapterületű új ingatlanra, azaz az 1./ pont szerinti ingatlan 32618/34938 arányú tulajdoni hányadára a vevő nettó 310.001.472,-Ft+Áfa, azaz bruttó 393.701.869,-Ft összegű érvényes vételi ajánlatot tett, vállalta továbbá, hogy az ingatlanon a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől számított 3 éven belüli időpontban legalább egy lakóépületet létesít és azon társasházat alapít, továbbá, hogy a lakóingatlan létesítését és az azon történő társasház-alapítást követően 4 db lakást értékesít Kazincbarcika Város Önkormányzata részére 10 % mértékű vételárkedvezmény biztosítása mellett. A vevő vételi ajánlatát Kazincbarcika Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 36/2026. (III. 30.) határozatával elfogadta.

4./ Az eladó kinyilatkoztatja, hogy a 2./ pontban körülírt telekalakítást a B.-A.-Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. – a versenytárgyalás lebonyolítását követően - 2026. április 8. napján meghozott 820.013/4/2026. számú határozatával engedélyezte.

.....  
  
  
**Kazincbarcika Város Önkormányzata**

.....  
**„K.K 2016 Ingatlan” Kft.**

3525 Miskolc, Bodótetői út 3. C. ép. Fsz. 4. ajtó  
 Adószám: 12540228-2-05  
 Cégbiztosítási szám: 05-09-008538

.....  
**„K.K 2016 Ingatlan” Kft.**

5./ A felek megállapodnak, hogy az 1./ pontban hivatkozott ingatlanból jelen okirattal megvásárlásra kerülő 3 ha 2618 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanrész a MIFŐ Kft. 30-020/2026. munkaszámú változási vázrajza és a területkimutatás alapján önálló ingatlanként kerül kialakításra, így a vevő jelen okirat alapján önálló ingatlant szerez meg kizárólagosan.

A felek megállapodnak, hogy a záradékolt változási vázrajz és a telekalakítási engedély alapján a Kazincbarcika belterület 988/3 hrsz.-ú ingatlan megosztásra kerül

– 988/5 hrsz.-ú kivett „beépítetlen terület” megnevezésű, 3 ha 2618 m<sup>2</sup> alapterületű és

– 988/6 hrsz.-ú kivett „beépítetlen terület” megnevezésű, 2320 m<sup>2</sup> alapterületű

ingatlanokra, a 988/3 hrsz.-ú ingatlan egyidejű lejegyzése mellett azzal, hogy az 1./ pontban hivatkozott III/1. alatti szennyvízvezetési szolgalmi jog a 988/6 hrsz.-ú ingatlant terheli.

6./ A felek kölcsönösen kijelentik, hogy szerződéskötési szándékuk a 988/3 hrsz.-ú ingatlanból kialakításra kerülő 988/5 hrsz.-ú ingatlan egészére irányul, mely jelenleg a 988/3 hrsz.-ú ingatlan 32618/34938 arányú tulajdoni hányadának felel meg.

7./ A vevő kijelenti, hogy az 1./ pont szerinti ingatlant részletesen megtekintette, a tulajdoni lap és az ingatlan-nyilvántartási térkép adataival tisztában van, az ingatlan övezeti besorolását, valamint a 2./ pontban hivatkozott változási vázrajz tartalmát – ekként a megvásárolni kívánt ingatlanrész fekvését – megismerte, a helyi beépítési és hasznosítási lehetőségekről előzetesen tájékozódott.

A felek rögzítik, hogy az ingatlan összközműves, azon a villamosenergia-hálózat, a víz- és szennyvíz-hálózat és a földgáz-hálózat rendelkezésre áll.

8./ Jelen okirat aláírásával az eladó eladja, a vevő pedig megveszi az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlan 32618/34938 arányú tulajdoni hányadát – mely a 2./ pontban hivatkozott változási vázrajzban foglaltak szerint kerül el – azaz a telekalakítás keretében kialakításra kerülő Kazincbarcika belterületi 988/5 hrsz.-ú, 3 ha 2618 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan egészét, a megtekintett és ismert, per-, teher- és igénymentes állapotban a versenytárgyalási eljárás során ajánlott **nettó 310.001.472,-Ft + 27 % Áfa (háromszáztízmillió-ezernégyszázhetvenkettő forint + 27% Áfa)** összegű vételárért.

9./ A vevő a 8./ pont szerinti nettó 310.001.472,-Ft+Áfa összegű vételárat az alábbiak szerint teljesíti:

a./ **31.000.000,-Ft+Áfa, azaz harmincegymillió forint+Áfa** összeget, mint foglalót a vevő jelen okirat aláírásától számított 8 napon belül, egy összegben, átutalás útján fizeti meg az eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11734152-15350057 számú bankszámlája javára;

b./ a hátralékos **279.001.472,-Ft+Áfa, azaz kettőszázhetvenkilencmillió-ezernégyszázhetvenkettő forint+Áfa** összegű vételárat a vevő jelen okirat 19./ pont szerinti hatályba lépésétől számított 120 napon belül, az eladó számlája alapján, egy összegben, átutalás útján fizeti meg az eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11734152-15350057 számú bankszámlája javára;

Az egyes vételárrészek azon időpontban minősülnek teljesítettnek, mely időpontban azok az eladó bankszámláján jóváírásra kerülnek.

10./ A szerződő felek rögzítik, hogy a foglalót a szerződés teljesítésének biztosítékeként kötik ki, melynek jogi hatásaival tisztában vannak. A szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszafizetni, amennyiben pedig a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felel, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A foglaló összegét a vételárba be kell számítani.

.....  
**Kazincbarcika Város Önkormányzata**

.....  
**„K.K 2016 Ingatlan” Kft.**

3525 Miskolc, Bodótetői út 3. C. ép. Fsz. 4. ajtó  
Adószám: 12540228-7-05  
Cégjegyzékszám: 05-09-008538

.....  
**„K.K 2016 Ingatlan” Kft.**

11./ 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 adókötelesség tételét választotta, ennek megfelelően jelen ingatlan-értékesítés az Áfa hatálya alá tartozik, ezért a vételár Áfát tartalmaz.

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 vontatta vissza vagy függesztette fel.

12./ Az eladó az 1./ pont szerinti ingatlan 32618/34938 arányú tulajdoni hányadán fennálló tulajdonjogát a 8./ pont szerinti vételár hiánytalan kiegyenlítésének időpontjáig fenntartja, melynek időtartama alatt a vevő tulajdonjogszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.

13./ Az eladó szavatol a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanrész 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 tulajdonszerzését akadályozná vagy veszélyeztetné.

Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés megkötését követően az ingatlan tulajdoni hányadot nem adja bérbe, használatba, arra szíveségi használatot harmadik személynek nem enged, nem jogosult továbbá az ingatlanrészt megterhelni, arra jelzálogjogot vagy más jogot alapítani, illetve hitel felvételénél vagy bármely más jogügyletnél biztosítékul lekötöni.

Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan tulajdoni hányaddal kapcsolatosan harmadik személy nem rendelkezik semmiféle joggal, mely a vevő ingatlanral való rendelkezését, az ingatlan használatát, birtoklását akadályozná, korlátozná, valamint harmadik személy hozzájáruló nyilatkozatára – a Magyar Állam elővásárlási joggal kapcsolatos jognyilatkozatán túl - jelen szerződés megkötéséhez nincsen szükség.

Az eladó szavatosságot vállal azért, hogy az 1./ pont alatti ingatlan szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadát a birtokátruházáskor nem fogja terhelni közüzemi díj vagy bármilyen egyéb, az ingatlanra terhelhető, vagy közadó módjára végrehajtható tartozás.

Az eladó kijelenti jelen szerződés aláírásával és szavatolja, hogy az ingatlan-nyilvántartás a szerződés aláírásának időpontjában a jelen okiratban feltüntetett tényeket, illetve adatokat tartalmazza, és a tulajdoni lap tartalma, a telekalakítási engedélyben foglaltak egyebekben a valóságnak megfelelnek.

Az eladó kijelenti, hogy nincs tudomása az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett olyan jogról vagy tényről, amely a vevő tehermentes tulajdonszerzését, rendelkezési jogát akadályozná, vagy gátolná.

14./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 8./ pontban körülírt ingatlan tulajdoni hányad birtokát az eladó a 8./ pontban rögzített vételár hiánytalan teljesítését követő 8 napon belül ruházza át a vevő részére. A birtokátruházás napjától kezdve a vevő szedi az ingatlanrész hasznait, viseli annak terheit, valamint a kárveszélyt.

15./ Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az 1./ pont szerinti ingatlan 32618/34938 arányú tulajdoni hányadát úgy adja birtokba, hogy az gazdasági társaság, egyesület, alapítvány, egyéb jogi személy székhelyéül, telephelyéül vagy fióktelepéül, valamint természetes személy lakóhelyéül nem szolgál.

  
  
.....  
**Kazincbarcika Város Önkormányzata**

**"K.K 2016 Ingatlan" Kft.**  
3525 Miskolc, Bodótetői út 3. C. ép. Fsz. 4. ajtó  
Adószám: 12540228-2-05  
Céginformációk: 05-09-088538

.....  
**„K.K 2016 Ingatlan” Kft.**

16./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó az 1./ pontban körülírt 988/3 hrsz.-ú ingatlanból kialakításra kerülő 988/5 hrsz.-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára a vevő 1/1 arányú tulajdonjogának „telekalakítás” és „adásvétel” jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére, valamint az eladó tulajdonjogának törlésére irányuló feltétlen és visszavonhatatlan engedélyét (bejegyzési engedély) 5 eredeti példányban, jelen szerződés megkötésével egyidejűleg letétbe helyezi az okiratszerkesztő ügyvédnél azzal, hogy a bejegyzési engedély vevő részére történő kiadására, illetve az illetékes földhivatali osztály felé történő továbbítására a teljes vételár eladó részére történő teljesítését követően kerül sor.

A teljesítés igazolásához az eladónak a vételár megfizetését elismerő írásbeli nyilatkozata, vagy ennek az utalást követő 2 munkanapon belüli megtételének elmaradása esetén a vevő részéről a vételár teljesítése tényének okirati bizonyítékkal történő alátámasztása szükséges.

Az eladó feltétlen kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről a vételár egészének a fenti bankszámlán történő jóváírását követő 2 munkanapon belül írásban értesíti az okiratszerkesztő ügyvédet.

17./ A szerződő felek jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, hogy a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** az ingatlan 32618/34938 arányú tulajdoni hányadára a vevő javára, legfeljebb jelen szerződés ingatlanügyi hatósági eljáráshoz történő beérkezésétől számított 6 hónapig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

18./ A felek közösen kérik a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg a Kazincbarcika belterület 988/3 hrsz.-ú ingatlan telekalakításának átvezetését a csatolásra kerülő záradékolt változási vázrajz és telekalakítási engedély szerint, ennek részeként a 988/3 hrsz.-ú ingatlan megszüntetését, a 988/5 és 988/6 hrsz.-ú ingatlanok kialakítását, továbbá a 16./ pontban hivatkozott bejegyzési engedélyben hozzájárulásukat adják, hogy az 5./ pontban részletezett telekalakítás a változási vázrajzban, valamint a területkimutatásban foglaltak szerint a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartáson átvezetésre kerüljön, azaz a Kazincbarcika belterület

- 988/3 hrsz.-ú ingatlan 988/5 hrsz.-ú és 988/6 hrsz.-ú ingatlanokra megosztásra és ezáltal a 988/3 hrsz.-ú ingatlan lejegyzésre kerüljön;
- a kialakított 988/6 hrsz.-ú ingatlan eredeti (átadás) jogcímén, változatlan tulajdoni állás mellett, 2320 m<sup>2</sup> alapterülettel kialakításra és arra az eladó 1/1 arányú tulajdonjoga, a III/1. szám alatti teherrel terhelten visszajegyzésre kerüljön;
- a kialakított 988/5 hrsz.-ú ingatlan 3 ha 2618 m<sup>2</sup> alapterülettel kialakításra és arra a vevő 1/1 arányú tulajdonjoga „telekalakítás” és „adásvétel” jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön;

19./ A szerződő felek rögzítik, hogy a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján, jelen adásvételi szerződés megkötéséhez kapcsolódóan a Magyar Államot az 1./ pont szerinti ingatlan 32618/34938 arányú tulajdoni hányadára nézve 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 számára az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napját követő napon, vagy

- a Magyar Állam elővásárlási joggal kapcsolatos nemleges nyilatkozatának az eladó részére történő kézbesítését követő napon lép hatályba.

.....  
**Kazincbarcika Város Önkormányzata**

.....  
**„K.K 2016 Ingatlan” Kft.**

3525 Miskolc, Bodótetői út 3. C. ép. Fsz. 4. ajtó  
Adószám:12540228-2105  
Céjegyékszám: 05-09-008538

Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés hatálybalépésének tényéről és időpontjáról, annak bekövetkezését követő 1 munkanapon belül írásban értesíti a vevőt. Írásbeli értesítésnek minősül jelen pont vonatkozásában a tájékoztatás elektronikus úton történő megküldése a vevő [kvkft@kvkft.hu](mailto:kvkft@kvkft.hu) e-mail címére.

**20./** A felek egyezően rögzítik, hogy a Magyar Állam elővásárlási jogának gyakorlása esetén jelen szerződés nem lép hatályba, mely nem tekinthető az adásvételi szerződés eladónak felróható okból, vagy eladó érdekkörében bekövetkezett okból történő meghíúsulásnak, a foglaló jogkövetkezményei tehát ezen esetben semmilyen módon nem alkalmazhatóak.

A Magyar Állam elővásárlási jogának gyakorlása esetén jelen szerződés nem válik hatályossá és a Ptk. 6:119. § (1) bekezdése alapján mindkét fél szabadul a szerződéses kötelezettségei alól, a már teljesített szolgáltatások pedig a Ptk. 6:119. § (2) bekezdése alapján az azt teljesítő fél részére visszajárnak. Ennek körében az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vevő részéről már teljesített 9.a./ pont szerinti foglalót eredeti, egyszeres összegben a Magyar Állam elővásárlási jogot gyakorló nyilatkozatának kézhezvételét követő 1 munkanapon belül egyösszegben visszautalja a vevő átutalást indító bankszámlája javára, a vevő egyidejű értesítése mellett.

**21./** A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a vevő bármely vételárrész megfizetésével késedelembe esik, minden megkezdett késedelmes nap után, a késedelemmel érintett vételárrész nettó összege után számított 0,1% mértékű késedelmi kötbér fizetésére köteles az eladó részére, mely legfeljebb a nettó vételár 3%-ának megfelelő mértékű lehet. A késedelmi kötbér az eladó külön felhívása nélkül, a késedelembe esést követően nyomban esedékessé válik.

A felek kifejezetten rögzítik, hogy amennyiben bármely vételárrész vonatkozásában a késedelem mértéke a 30 napot meghaladja, azt a felek olyan fix teljesítési véghatáridőnek tekintik, melynek eredménytelen eltelte esetén az eladó, minden további érdekmúlás igazolása nélkül, önmagában a 30 napot meghaladó késedelemre alapítottan elállhat jelen adásvételi szerződéstől, mely esetben a vevő köteles a teljes nettó vételár 3% mértékének megfelelő összegű meghíúsulási kötbér fizetésére az eladó részére. A meghíúsulási kötbér az eladó elállási nyilatkozatának vevővel történő közlését követő 15 napon belül, átutalás útján esedékes az eladó bankszámlája javára.

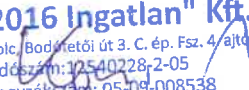
A felek rögzítik továbbá, hogy a vételár-fizetés körében a vevő 30 napot elérő késedelme súlyos szerződésszegésnek minősül.

**22./** A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlanra a 32618/34938 arányú, azaz a 988/5 hrsz.-ú ingatlanra az 1/1 arányú tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő 3 éven belüli időpontban legalább 1 db lakóépületet létesít és azon 24 lakásos társasházat alapít a pályázati anyagában részletezett műszaki tartalom szerint.

A felek rögzítik, hogy az eladó értékesítési szándékának alapvető célja és feltétele az ingatlanrészen a lakóépület létesítése és azon a társasház alapítása, melyre figyelemmel a vevő kifejezetten tudomásul veszi, hogy a jelen pont szerinti kötelezettség olyan lényeges kötelezettségnek minősül, melynek megszegése, ekként a megadott határidőn belül a pályázati dokumentációjában részletezett legalább 1db lakóépület létesítésének és azon a 24 lakásos társasház alapításának részben vagy egészben történő elmaradása, illetve késedelme jelen szerződés olyan súlyos megszegését jelenti, mely egyben minden további feltétel fennállása nélkül alapvetően, önmagában és azonnal megalapozza az eladó – Ptk. 6:140. § (1) bek., illetve 6:154. § (1)-(2) bek. szerinti - érdekmúlását és jelen szerződéstől történő elállási jogának gyakorlását.

A felek az egyértelműség érdekében rögzítik, hogy a vevő a pályázati dokumentációjában részletezett további 2 db, egyenként 24 lakásos társasházat és a 40 darab lakást magában foglaló kétszintes sorházat több ütemben vállalja megvalósítani. A felek megállapodnak, hogy az eladót az első 24 lakásos társasház tulajdonnak a vevő 988/5 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó 1/1 arányú tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő 3 éven belüli megvalósítását követően elállási jog nem illeti meg.

.....  
  
**Kazincbarcika Város Önkormányzata**

.....  
  
**"K.K 2016 Ingatlan" Kft.**  
3525 Miskolc, Bodóvetői út 3. C. ép. Fsz. 4. ajtó  
Adószám: 12540228-2-05  
Cégjegyzékszám: 05-09-008538

.....  
**„K.K 2016 Ingatlan” Kft.**

23./ A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a vevő a 22./ pont szerinti 1 db lakóépület-  
létesítési és azon 24 lakásos társasház-létesítési kötelezettségének teljesítésével késedelembe esik,  
késedelmi kötbér fizetésére köteles az eladó részére.

Jelen szerződéses kötelezettségvállalás körében a vevő késedelembe esik, ha

- a megadott 3 éves határidőn belül a lakóépület fizikai értelemben 100 % mértékben nem készül el,  
vagy

- a megadott 3 éves határidőn belül a lakóépület fizikai értelemben 100 % mértékben elkészül,  
azonban a társasházalapítás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére még nem került sor és ez utóbbi  
feltétel további 90 napos határidőn belül sem kerül teljesítésre.

A késedelmi kötbér mértéke minden megkezdett késedelmes nap után a teljes 8./ pont szerinti nettó  
vétélár 0,1%-a/nap, mely legfeljebb a nettó vétélár 3%-ának megfelelő mértékű lehet.

A felek kifejezetten rögzítik, hogy amennyiben a jelen pont szerinti késedelem mértéke a 60 napot  
meghaladja, azt a felek olyan fix teljesítési véghatáridőnek tekintik, melynek eredménytelen eltelte  
esetén az eladó, minden további érdekmúlás igazolása nélkül, önmagában a 60 napot meghaladó  
késedelemre alapítottan elállhat jelen adásvételi szerződéstől, mely esetben a vevő köteles a teljes  
nettó vétélár 3% mértékének megfelelő összegű meghiúsulási kötbér fizetésére az eladó részére.

A meghiúsulási kötbér az eladó elállási nyilatkozatának vevővel történő közlését követő 15 napon  
belül, átutalás útján esedékes az eladó bankszámlája javára.

Amennyiben a vevő késedelembe esik, az eladó saját belátása szerint választhat a késedelmi kötbér  
iránti igényének érvényesítése, valamint az elállási jogának - meghiúsulási kötbérfizetés melletti -  
gyakorlása között, vagy egymást követő sorban mindkét igényének érvényesítéséről, emellett  
érvényesítheti a szerződésszegésből eredő kárigényét is.

24./ A vevő az ingatlanrész megvásárlására vonatkozó pályázatában vállalta, hogy az azon épített  
lakóépületen történő társasház-alapítást követően az eladó részére kedvezményes lakásvásárlási  
lehetőséget biztosít 10 % mértékű vétélárkedvezmény erejéig, 4 db lakás-ingatlan vonatkozásában.

A felek rögzítik, hogy a vétélárkedvezmény meghatározása során a lakás- ingatlanok forgalmi értékét  
kell kiindulópontnak tekinteni, vagy amennyiben a lakások harmadik személyek részére történő  
megelőző értékesítési ára ettől alacsonyabb mértékű, abban az esetben a 10 % kedvezményt ez utóbbi  
összeg alapján kell meghatározni.

A kedvezményes értékesítési kötelezettséget a vevő akként köteles teljesíteni, hogy az egyes lakás-  
ingatlanok értékesítését megelőzően az értékesítéssel érintett ingatlant/ingatlanokat azok adataival és  
értékesítési árának, illetve kedvezményes értékesítési árának megjelölésével köteles az eladó részére  
elektronikus úton megküldeni és az eladót nyilatkozattételre felhívni. Az eladó a kedvezményes  
vétéláron történő vásárlási szándékáról köteles a vevőt a nyilatkozattételre felhívástól számított 15  
napos határidőn belül írásban, elektronikus úton tájékoztatni. Amennyiben a 15 napos határidőben az  
eladó a vevő számára a kedvezményes vétéláron történő megvásárlásra vonatkozóan nyilatkozatot  
nem tesz, abban az esetben a vevő az érintett lakásingatlant, lakásingatlanokat szabadon értékesítheti  
harmadik személyek részére. A felek megállapodnak, hogy a vevőnek a nyilatkozat megtételére  
vonatkozó felhívási kötelezettsége társasházanként egyszer áll be, akkor, amikor elkezd az adott  
társasház lakásait értékesíteni.

A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a vevő a jelen pont szerinti  
kötelezettségvállalásának a nyilatkozattételi felhívás elmulasztásával nem tesz eleget, abban az  
esetben köteles az adott társasház legalacsonyabb és legmagasabb forgalmi értékű lakása nettó  
értékesítési árának középértéke alapján számított 20 % mértékű, míg a határidőn belül kiválasztott,  
de a vevőnek felróható okból eladó részére nem értékesített lakásingatlan esetében ezen lakásingatlan  
nettó értékesítési ára 20 %-ának megfelelő mértékű meghiúsulási kötbér fizetésére az eladó részére.  
Ezen meghiúsulási kötbér legfeljebb 4 db lakás esetében értelmezhető.



.....  
**Kazincbarcika Város Önkormányzata**

.....  
"K.K 2016 Ingatlan" Kft.  
3525 Miskolc, Bodótetői út 3. C. ép. Fz. 4. ajtó  
Adószám: 12540228-2-05  
Cégjegyzékszám: 05-09-008538

.....  
**„K.K 2016 Ingatlan” Kft.**

Mentesül a vevő a lakásvásárlási megíusulási kötbér megfizetése alól, ha a jelen pont szerinti kötelezettsége teljesítésének elmaradására azért kerül sor, mert az eladó a megadott határidőben nem, vagy nem teljeskörűen választotta ki a kedvezményes vételáron megvásárolandó ingatlanokat vagy azokra vonatkozóan az adásvételi szerződést a vevővel észszerű határidőben nem kötötte meg.

25./ A vevő kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy

- a jelen szerződés tárgyát képező 988/5 hrsz.-ú ingatlan egészét kizárólag a versenytárgyalási eljárásban benyújtott pályázati anyagában vállalt célra, azaz lakások és lakóépületek létesítésére használhatja, hasznosíthatja,

- az ingatlant, vagy annak bármely részét beépítetlen állapotban nem értékesítheti, nem adhatja harmadik személy használatába, valamint

- az ingatlanon, illetve annak bármely részén a lakófunkciótól (lakófunkció: lakás, lakóház, játszótér, parkoló, park) eltérő kivitelezést sem saját, sem más beruházásában nem valósíthat meg.

A jelen pontban foglalt kötelezettségvállalás megszegése olyan súlyos szerződésszegésnek minősül, mely önmagában megalapozza az eladó elállási jogát és a 21./ pont szerinti megíusulási kötbér alkalmazását azzal, hogy az első 24 lakásos társasház megvalósítását követően az eladót elállási jog nem illeti meg.

Nem tekinthető jelen pont szerinti kötelezettségvállalás megszegésének, ha a felsoroltakat a vevő valamely kapcsolt vállalkozása útján, vagy annak javára valósítja meg.

26./ Az eladó kijelenti, hogy az eladó Helyi Építési Szabályzatának módosítása jelenleg folyamatban van. A vevő kijelenti, hogy az eladó Helyi Építési Szabályzatát és annak folyamatban lévő módosításait előzetesen megismerte.

Az eladó vállalja, hogy megteszi azon további intézkedéseket, melyek a jelenleg folyamatban lévő Helyi Építési Szabályzat-módosítás 2026. augusztus 15. napjáig történő hatályba lépéséhez szükségesek.

A felek megállapodnak, hogy amennyiben a vevő - a versenytárgyalási eljárásban benyújtott pályázati anyagában vállalt célú beruházásra vonatkozóan - 2026. augusztus 15. napja után benyújtott építési engedély iránti kérelme alapján kizárólag azon okból nem kap építési engedélyt, hogy a jelenleg folyamatban lévő Helyi Építési Szabályzat-módosítás az elbírálás időpontjára nem lép hatályba vagy az építési engedély a Helyi Építési Szabályzatra vagy egyéb önkormányzati jogszabályra hivatkozással nem adható ki és ezek hiánypótlás keretében sem orvosolhatóak, a vevő mentesül a jelen szerződésben foglalt kötelezettsége alól és jogosult ezen szerződéstől elállni azzal, hogy ezen esetben a foglalt jogkövetkezményei nem kerülnek alkalmazásra és az eladó a vevő által már teljesített vételár visszafizetésére köteles.

Amennyiben a vevő jelen pontban rögzített elállási joga megnyílik, azonban azt nem gyakorolja, köteles a jelen szerződésben foglaltak megvalósítására azzal, hogy a vevőt terhelő teljesítési határidők az eladói késedelem időtartamával meghosszabbodnak.

27./ Amennyiben a vevő a jelen szerződésben foglaltakat megszegi és ebből eredően az eladót kár éri, az eladó jogosult kárainak megtérítésére, függetlenül attól, hogy az eladó elállási, illetve azonnali hatályú felmondási jogát nem gyakorolta, illetve késedelmi kötbérigényét érvényesítette.

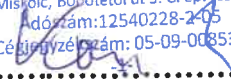
28./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a másik fél kérésére kötelesek minden további ellenszolgáltatás nélkül aláírni, kiadni és benyújtani minden olyan további dokumentumot és megtenni minden olyan intézkedést, amely általában elvárható abból a célból, hogy a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése mielőbb megtörténjen, valamint, hogy a szerződésben meghatározott jogügylet teljesedésbe menjen.

.....  
  
  
**Kazincbarcika Város Önkormányzata**

.....  
**"K.K 2016 Ingatlan" Kft.**

3525 Miskolc, Bolyótetői út 3. C. ép. Fsz. 4. ajtó

Adószám: 12540228-2-05

Céginformációs szám: 05-09-008538  


.....  
**„K.K 2016 Ingatlan” Kft.**

29./ A felek kijelentik, hogy az ingatlant és a vételárat egymással értékarányosnak és egyenértékűnek tekintik, jelen szerződés megkötésekor nem állnak sem kényszer, sem fenyegetés hatása alatt, minden lényeges körülményt ismernek, egymást tévedésbe nem ejtették, meg nem tévesztették, amennyiben a jelen szerződés szerinti feltételek teljesülnek, egymással szemben semmilyen további követelést nem támasztanak.

30./ A felek egyezően rögzítik, hogy az Nvtv. 13. § (1) bekezdésében, valamint Kazincbarcika Város Önkormányzata 34/2025. (XII. 19.) Ök. r. 14. § (2) bekezdésében foglalt utaló rendelkezések folytán alkalmazandó 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bek. b./ pontja szerinti értékhatárra tekintettel, jelen értékesítéshez kapcsolódóan versenyeztetési eljárás lebonyolítása volt szükséges, mivel az értékesítésre kerülő ingatlanrész forgalmi értéke meghaladta a versenyeztetési értékhatárt. A versenyeztetési eljárás lefolytatására Kazincbarcika Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 25/2026. (III. 18.) határozata alapján, a Versenytárgyalási Szabályzatban foglalt módon, a Barcika Szolg Kft. lebonyolító útján került sor.

31./ A felek kijelentik, hogy valamennyien belföldi jogi személyek, szerzési és ügyletkötési képességük nem korlátozott. A vevő képviselője nyilatkozik, hogy a vevő a Miskolci Törvényszék Cégbíróságánál bejegyzett működő gazdasági társaság, szerződéskötési képessége korlátozva nincs, továbbá csőd-, illetve felszámolási, végelszámolási, kényszertörlési eljárás alatt nem áll és ilyen eljárás kezdeményezéséről nincs tudomása, melynek tényét, valamint jelen jogügylet tekintetében korlátozásmentes aláírási jogosultságát hitelt érdemlően igazolja.

32./ A vevő a Nemzeti vagyonról 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.

33./ A jelen szerződés megkötésével járó költségeket – jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével és a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási eljárásban a jogi képviselő ellátásával kapcsolatos ügyvédi munkadíjat ide nem értve - valamint a visszerthes vagyonátruházási illetéket a vevő viseli.

A vevő az Itv. 26. § (1) bek. a./ pontja szerinti illetékmentességi feltétel körében kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés megkötésétől számított 4 éven belül a jelen szerződés tárgyát képező kialakítandó önálló ingatlanon lakóházat épít, melyre figyelemmel kéri az illetékmentesség alkalmazását.

A vevő kinyilatkoztatja továbbá, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad az Itv. 102. § (1) bekezdésének 1./ pontja alapján lakóház építésére alkalmas telektulajdonnak minősül, tekintettel arra, hogy azok Kazincbarcika Város Önkormányzata Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 44/2005. (XII. 22.) rendelet szerint településközponti vegyes területen találhatóak, melyeken a rendelet 27. § (2) bekezdésének a./ pontja alapján lakóház elhelyezhető.

34./ Jelen okirat aláírásával a vevő megbízza, továbbá az eladó és a vevő együttesen meghatalmazzák dr. Buza Orsolya ügyvédet (székhely: 3527 Miskolc, József A. u. 57., KASZ: 36058200), a jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és a vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére, a vevő tulajdonjogának bejegyzésére, valamint az eladó tulajdonjogának törlésére és a telekalakítás átvezetésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselőjükkel, melyet az okiratszerkesztő ügyvéd jelen okirat aláírásával kifejezetten elfogad.

  
  
.....  
**Kazincbarcika Város Önkormányzata**

**"K.K 2016 Ingatlan" Kft.**

3525 Miskolc, Bodótetői út 7. C. ép. Fsz. 4. ajtó  
Adószám: 12540128-2-05  
Számlaszám: 05-09-008538

.....  
**„K.K 2016 Ingatlan” Kft.**

35./ A vevő tudomásul veszi, hogy jelen jogügylet kapcsán adatbejelentési kötelezettsége áll fenn az adóhatóság felé, melyet a NAV által rendszeresített B400E jelű nyomtatványon köteles teljesíteni. A vevő kötelezettséget vállal ezen adatbejelentési kötelezettségének önállóan történő teljesítésére, erre nézve az okiratszerkesztő ügyvéd közreműködése nem terjed ki.

36./ Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a felek képviselőit, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. LIII. tv. vonatkozó rendelkezései alapján, azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek képviselői adatai vonatkozásában, melyet a felek képviselőinek adatszolgáltatása és a bemutatott személyi okmányok alapján végez el. A felek képviselői 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. A szerződő felek képviselői kijelentik, hogy a jelen szerződésben rögzített, illetve a szerződést készítő ügyvédnek bemutatott okiratokban szereplő adatok a valóságnak megfelelnek.

37./ A felek feljogosítják az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy bármely szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást eszközölje, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.

38./ A felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan az annak fekvése szerinti települési önkormányzat a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján rendeletet nem alkotott.

39./ A felek jelen okiratot egyben tényvázlatnak is tekintik, külön tényállás felvételét nem kérik. A felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződést a felekkel ismertette, annak értelmezésében a feleknek jogi segítséget adott, amelyet szerződő felek megértettek és egybehangzóan tudomásul vettek. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó hatályos jogszabályokról, különösen a Polgári Törvénykönyv, az Illetéktörvény, az Ingatlan-nyilvántartási eljárásról szóló törvény, a Díjtörvény vonatkozó rendelkezéseiről. A felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd semmilyen módon nem vállal felelősséget azért, amennyiben a szerződő felek a szerződéses kötelezettségeiket nem, vagy nem szerződésszerűen teljesítik.


40./ A felek rögzítik, hogy jelen szerződés megkötésére Kazincbarcika Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 36/2026. (III. 30.) számú határozatával adott felhatalmazást.

41./ Jelen telekalakítással vegyes adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései az irányadóak.


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

**Kazincbarcika, 2026. április 23.**

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

**Pénzügyi ellenjegyzés:**   
**Kazincbarcika, 2026. április 23.**

**Ellenjegyzem:**  
**Kazincbarcika, 2026. április 23.**

  
**DR. BUZA ORSOLYA**  
ügyvéd  
3527 Miskolc, József A. u. 57.  
Tel.: 06-30/830-93-55  
Adószám: 49510029-2-25  
KASZ: 36058200

**"K.K 2016 Ingatlan" Kft.**  
3525 Miskolc, Bodótetői út 3. C. ép. fsz. 4. ajtó  
Adószám: 12540228-2-03  
Cégjegyzékszám: 05-09-008538

**„K.K 2016 Ingatlan” Kft.**  
**Kovács Ferenc ügyvezető**  
**- vevő -**

