

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

BA/211-1/2026

Melyet megkötöttek egyrésztől: a **BARCIKA Art Kommunikációs, Kulturális és Sport Szolgáltató Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 3700 Kazincbarcika, Fő tér 5., Cg.: 05-09-016036, nyilvántartó szervezet: Miskolci Törvényszék Cégbírósága, adószám: 14408542-2-05, KSH törzsszám: 14408542-8230-572-05, képviselő: dr. Makkai Orsolya ügyvezető), *mint eladó*,

másrésztől: a **Metal Sound Kereskedelmi és Vendéglátó Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 3700 Kazincbarcika, Erőmű u. 9., Cg.: 05-09-021493, nyilvántartó szervezet: Miskolci Törvényszék Cégbírósága, adószám: 23282621-2-05, KSH törzsszám: 23282621-4687-113-05, képviselő: Almási Ákos 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 2309/2 hrsz.** alatt nyilvántartott, a természetben 3700 Kazincbarcika, Széchenyi u. 92/A. szám alatt található, 957 m² alapterületű, kivett „irodaház, garázs, udvar” megnevezésű ingatlan az eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi. A felek rögzítik továbbá, hogy az ingatlant III/4. sorszám alatt az OPUS Tígáz Zrt. jogosult javára 43 m² erejéig bányászolgalmi jog terheli, valamint III/5. sorszám alatt a tulajdoni lapon az épület létesítésének ténye szerepel.

2./ A felek rögzítik továbbá, hogy az eladó az ingatlan értékesítésére nyilvános versenytárgyalást hirdetett. A nyilvános versenytárgyalást az eladó eredményesnek nyilvánította és nyertes ajánlattevőnek a vevőt hirdette.

3./ A felek egyezően rögzítik, hogy az ingatlanon 1 db irodaépület és 3 db garázs-épület található. A vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy az ingatlan tulajdoni lapját, térképét, övezeti besorolását megismerte, annak beépítési paramétereiről, korlátairól is tudomással bír.

4./ Jelen okirat aláírásával az eladó eladja, a vevő pedig megveszi az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlan egészét, a megtekintett és ismert, - 1./ pontban hivatkozott terhet meghaladóan - per-, teher- és igénymentes állapotban, a kölcsönösen kialakított összesen **54.900.000,-Ft + Fordított Áfa, azaz ötvannégymillió-kilencszázezer forint + Fordított Áfa** összegű vételárért.

Ezen összeget a vevő az alábbiak szerint fizeti meg az eladó részére:

a./ **500.000,-Ft, azaz ötszázezer forint** összeget, mint ajánlati biztosítékot, egyben mint foglalót a vevő a versenytárgyalási eljárás során 2026. február 26. napján banki átutalás útján már megfizetett az eladó részére, melyet a felek a vételárba kölcsönösen beszámítanak, ekként ezen összeg hiánytalan teljesítését az eladó jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza;

b./ a hátralékos **54.400.000,-Ft** összegű hátralékos vételárat a vevő legkésőbb jelen szerződés hatályba lépésétől számított 30 napon belül, az eladó számlája alapján, egy összegben, banki átutalás útján fizeti meg az eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11734152-20034027 számú bankszámlája javára, míg a **14.823.000,-Ft Áfa** összeget a vevő szerepelteti és számolja el az adóbevallásában;

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

BARCIKA ART
Kommunikációs, Kulturális
és Sport Szolgáltató Nonprofit Kft.
3700 Kazincbarcika, Fő tér 5.,
Cg.: 05-09-016036
Asz.: 14408542-2-05 • Cg.: 05-09-016036
Törzsszám: 14408542-8230-572-05
OTP Bank Nyrt. 11734152-20034027

.....
BARCIKA Art Nonprofit Kft.

METAL SOUND KFT.
3700 Kazincbarcika,
Erőmű u. 9.
Törzsszám: 23282621-2-05

.....
METAL Sound Kft.

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

6./ Az eladó kijelenti, hogy az adóhatósághoz történő bejelentkezése szerint a lakóingatlan 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 tételét 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 vontatta 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 százalékkérték nem szerepel, a számlában az Áfa tv. 169. § n) pontja szerinti „Fordított adózás” kifejezés kerül feltüntetésre.

7./ Az eladó az 1./ pont szerinti ingatlanon fennálló tulajdonjogát a 4./ pont szerinti vételár hiánytalan kiegyenlítésének időpontjáig fenntartja, melynek időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.

8./ Az eladó jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a 4./ pontban részletezett módon történő teljesítést a vevő teljesítéseként elfogadja és a jelen szerződés szerinti teljesítés esetén a vevővel szemben további vételár-követelést nem támaszt, feltéve, hogy a vételár hiánytalanul teljesítésre kerül. Az eladó kijelenti, hogy a 4./ pontban részletezett bankszámlára történő teljesítést a saját kezeihez történő, szerződésszerű teljesítésként ismeri el.

9./ Az eladó szavatol az 1./ pontban körülírt ingatlan bányászolgalmi jogot meghaladó per-, igény- és tehermentességéért, saját korlátozásmentes tulajdon- és birtokjogáért, jogszerű tulajdonszerzéséért, valamint kijelenti, hogy az ingatlanal szabadon rendelkezik. Az eladó szavatol továbbá azért, hogy az ingatlanon harmadik személynek nincs olyan joga, mely a vevő tulajdonjogszerzését akadályozná vagy veszélyeztetné.

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

Az eladó kijelenti, hogy az ingatlanal kapcsolatosan harmadik személy nem rendelkezik semmiféle joggal, mely a vevő ingatlanal való rendelkezését, az ingatlan használatát, birtoklását akadályozná, korlátozná, valamint harmadik személy hozzájáruló nyilatkozatára jelen szerződés megkötéséhez nincsen szükség.

Az eladó teljes szavatosságot vállal azért, hogy az 1./ pont alatti ingatlanal a birtokátruházáskor nem fogja terhelni közteremi díj vagy bármilyen egyéb az ingatlanra terhelhető, vagy közadó módjára végrehajtható társasági adókat.

Kommunikációs Nonprofit Kft.
Sport Szolgáltató Nonprofit Kft.
3700 Kazincbarcika, Fő tér 5.
Cég. 05-09-016036
ASZ. 14408542-05
T. 06-32-0004027
BARCIKA Art Nonprofit Kft.

METAL SOUND KFT.
3700 Kazincbarcika,
Körményi utca 6.
Asz. szám: 23202621-2-05
METAL Sound Kft.

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 egyebekben a valóságnak megfelel.

Az eladó kijelenti, hogy nincs tudomása az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett olyan jogról vagy tényről, amely vevő tehermentes tulajdonszerzését, rendelkezési jogát akadályozná, vagy gátolná. Az eladó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlanra elővásárlási joga.

10./ A felek megállapodnak abban, hogy az eladó az 1./ pont szerinti ingatlan birtokát a vételár hiánytalan kiegyenlítését követő 15 napon belül, legkorábban azonban 2026. április 1. napján a vevő részére átruházza. A vevő ezen időponttól kezdődően szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit, valamint a kárveszélyt. A szerződő felek a birtokátruházással egyidejűleg közösen rögzítik a közüzemi mérőórák állását.

Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a közüzemi mérőórák szolgáltatóknál történő átíratása során a vevővel együttműködik, e körben a szükséges nyilatkozatokat megteszi.

A birtokátruházás napjáig felmerült és esetlegesen kiegyenlíthetetlen rezszi költségek kizárólagosan az eladót terhelik, melyet köteles kiegyenlíteni. Az eladó köteles az ingatlan állapotát a birtokátruházás napjáig változatlanul fenntartani.

11./ 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 és az eladó 1/1 arányú tulajdonjogának törlésére 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 javára 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.

Az eladó feltétlen kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételárrész fenti bankszámlán történő jóváírását követően haladéktalanul írásban értesíti az okiratszerkesztő ügyvédet.

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

13./ Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az 1./ pont szerinti ingatlant úgy adja birtokba, hogy az – az eladót ide nem értve - gazdasági társaság, egyesület, alapítvány, egyéb jogi személy székhelyéül, telephelyéül vagy fióktelepéül nem szolgál, továbbá vállalja, hogy az ingatlanon lévő telephelyét a vevő birtokba lépésétől számított 30 napon belül megszünteti.

14./ 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.

15./ 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.

B. D. C. I. Kft.
Kommunikációs
és Sport Szolgáltató
3700 Széchenyi
Asz. 14. sz. utca
3 OTP sz. 2-05

BARCIKA Art Nonprofit Kft.

METAL SOUND KFT.
3700 Széchenyi
Erdő utca 9.
Adószám: 22202521-2-03

METAL Sound Kft.

16./ A szerződő felek rögzítik, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdésének b./ pontja ba./ alpontja alapján, jelen szerződéskötéshez kapcsolódóan energetikai tanúsítvány készítése szükséges. Az eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg átadja a vevő részére az ingatlan HET-1040-2492 számú energetikai tanúsítványát és a vevő kijelenti, hogy jelen szerződést a tanúsítványban foglaltak ismeretében köti meg. A vevő kijelenti, hogy az energetikai tanúsítványt az eladótól átvette jelen szerződés megkötésével egyidejűleg.

17./ A felek tudomásul veszik az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását a 40/2017. (XII.4) NGM rendelet „Az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről” 1. számú mellékletében foglaltakról, melynek 1.13.1. és 2. fa. és fb. pontja szerint, ingatlan bérbeadásakor és tulajdonosváltáskor kötelező kifeszültségű villamos berendezés szabványos állapotának ellenőrzése, melyről az üzemeltető gondoskodik.

A hivatkozott rendelet 1.13.3. pontja szerint lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén a villamos biztonsági felülvizsgálat elhagyható, ha a következő két feltétel együttesen teljesül: a) fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és b) 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységgű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.

Az eladó átadja a vevő részére az ingatlanra vonatkozó VBF0628/2023. számú villamos biztonsági felülvizsgálati jegyzőkönyv 1 példányát.

18./ A felek rögzítik, hogy valamennyien belföldi jogi személyek, szerzési és ügyletkötési képességük nem korlátozott. A felek képviselői nyilatkoznak, hogy mind az eladó, mind a vevő a Miskolci Törvényszék Cégbíróságánál bejegyzett működő gazdasági társaságok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs, továbbá csőd-, illetve felszámolási, végelszámolási, kényszertrórlési eljárás alatt nem állnak és ilyen eljárás kezdeményezéséről nincs tudomásuk, melynek tényét, valamint jelen jogügylet tekintetében korlátozásmentes aláírási jogosultságukat hitelt érdemlően igazolják.

19./ 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.

20./ A jelen szerződés megkötésével járó költségeket, valamint a visszerthes vagyonátruházási illetéket a vevő viseli.

21./ 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 irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviseletükkel, melyet az okiratszerkesztő ügyvéd jelen okirat aláírásával kifejezetten elfogad.

22./ 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.

BARCIKA Art Nonprofit Kft.
Kommunikációs, Kulturális
és Sport Szolgáltató Nonprofit Kft.
3700 Kazincbarcika, Fő tér 5
ASZ: 14408562-05 • Cg: 05-09-016036
OTP száma: 11615

METAL Sound Kft.

23./ Az okiratszerkesztő ügyvéd az Útv. 45/A. § alapján tájékoztatja a feleket a 2022. évi XXII. törvény 11. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételével az előfizető-változással kapcsolatos ügyintézés lehetőségéről, mely tájékoztatást a felek megértettek és tudomásul vettek.

24./ A felek rögzítik, hogy jelen szerződés távollévők között kerül megkötésre, ekként jelen szerződés az azt utolsóként aláíró fél aláírásának időpontjában jön létre és lép hatályba.

25./ 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. A felek tudomásul veszik, hogy e szerződéssel összefüggő egymással szembeni esetleges jogvitájuk során eljáró ügyvéd egyiküket sem képviselheti.

26./ 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.

27./ 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.

28./ Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

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

Kazincbarcika, 2026. március 17.

BARCIKA ART
Kommunikációs, Kulturális
és Sport Szolgáltató Nonprofit Kft.
3700 Kazincbarcika, Fő utca 9.
ASZ: 14498222-05 • Cg: 01-09-1036
OEP: 52422011744

[Handwritten signature]

BARCIKA Art Nonprofit Kft.
dr. Makkai Orsolya ügyvezető
- eladó -

METAL/SOUND KFT.
3700 Kazincbarcika,
Fő utca 9.
Nyilv. szám: 25282621-2-05

[Handwritten signature]

METAL Sound Kft.
Almási Ákos ügyvezető
- vevő -

Ellenjegyzem:

dr. Buza Orsolya ügyvéd

KASZ: 36058200

Kazincbarcika, 2026. március 17.

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

