

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrésről

NHSZ Zounok Zártkörű Részvénytársaság (rövidített cégnév: NHSZ Zounok Zrt., cégjegyzékszám: Cg.16-10-001550, adószám: 11264783-2-16, székhely: 5000 Szolnok, József Attila út 85., KSH szám: 11264783-6810-114-16, képviseli: Lits László igazgatóság elnöke és Papp László igazgatósági tag együttesen) mint **eladó** (továbbiakban: Eladó),

másrészről

mint **vevő** (továbbiakban: Vevő)

– Eladó és Vevő együttes említésük esetén Szerződő Felek vagy Felek – között a következő feltételekkel:

I. Előzmény

1. Eladó a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlant több másik ingatlannal együtt Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzatától vásárolta meg. Eladó a Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzatával kötött adásvételi szerződésben vállalta, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlant, mint építési telket harmadik személy részére beépítési kötelezettséggel tovább értékesíti.
2. Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll a jelen adásvétel tárgyát képező a **Szolnok belterület 774/36 hrsz.** alatt található, 1229 m² területű, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan.
3. Eladó az ingatlant a <https://www.szoler.hu> online árverési rendszer útján, nyilvános elektronikus árverési eljárásban értékesítette, mely árverési eljárásban a legmagasabb összegű érvényes vételi ajánlatot Vevő tette. Felek rögzítik, és Eladó elismeri, hogy Vevő megfizette az árverési hirdetményben szerződéskötési feltételként kikötött online árverés költségtérítésének (leütési díj) összegét.

II. Szerződés tárgya és ellenértéke

4. Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja a **Szolnok belterület 774/36 hrsz.** alatt található, 1229 m² területű, beépítetlen terület megnevezésű – az árverési hirdetményben meghatározottak szerint részben közművesített - ingatlant (továbbiakban: Ingatlan). Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az ingatlanhoz tartozó szennyvíz csatlakozás bekötve, a víz, áram, gáz közművezetékek az Ingatlan előtti közterületen húzódnak.
5. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan - a jelen szerződésben meghatározottakon kívül - per-, teher- és igénymentes, az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részén az alábbi bejegyzések találhatók, harmadik személynek – Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata kivételével - nincs az Ingatlannal kapcsolatos olyan joga vagy igénye, amely jelen szerződés megkötését akadályozná.

Ingatlan tulajdoni lapjának III. részén szereplő bejegyzések:

III/1. sorszám alatti bejegyzés:

Gázvezetési szolgalmi jog, Módosítva a 44833/3/2005.07.08. számú határozattal, Módosítva a 39650/8/2017.05.19. számú határozattal, Módosítva a 43437/2/2018.08.30. számú határozattal, Módosítva a 31810/3/2023.01.23. számú határozattal, 228 m² területre.

Jogosult: OPUS TITÁSZ Gázhálózati Zrt. (Törzsszám: 11147073, cím: 4200 Hajdúszoboszló, Rákóczi utca 184.,
Bejegyző határozat száma: 31810/3/2023.01.23 Eredeti határozat: 43437/2/2018.08.30.

III/2. sorszám alatti bejegyzés:

Jelzálogjog 14.917.935,- Ft, azaz Tizennégymillió-kilencszáztizenhétezer-kilencszázharmincöt forint erejéig öt évi időtartamra, 2023. 12.31. napjáig Módosítva a 31810/3/2023.01.23 számú határozattal

Jogosult: Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata (5000 Szolnok, Kossuth tér 9.),
Bejegyző határozat száma: 31810/3/2023.01.23 Eredeti határozat: 30282/2019/2018.12.17.

III/3. sorszám alatti bejegyzés:

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás (kialakítva a szolnoki 774/29 hrsz-ú ingatlanból)

Bejegyző határozat száma: 31810/3/2023.01.23

6. Az Ingatlan vételára a Vevő által az online árverési eljárásban megajánlott bruttó,- Ft, azaz forint, mely 27 %-os általános forgalmi adót tartalmaz.
7. Az Ingatlan vételárát általános forgalmi adó terheli, Vevő az Ingatlan vételárát általános forgalmi adóval növelten köteles megfizetni. Az általános forgalmi adó fizetési kötelezettség megállapítása és az adó megfizetése az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII törvény rendelkezései szerint történik.
8. Felek rögzítik, hogy Vevő az árverési eljáráson való részvételi jogosultság feltételéül meghatározott,- Ft, azaz forint összegű árverési előleget megfizette, mely összeg a vételár összegébe beszámít. Amennyiben Vevő az árverési előleg összegén felüli vételárrészt a szerződésben meghatározott határidőben nem fizeti meg, Eladó jogosult egyoldalú nyilatkozattal az adásvételi szerződéstől elállni és Vevő az árverési előleget elveszíti.
9. Vevő az Ingatlan árverési előleg összegén felüli,- Ft, azaz forint összegű hátralékos vételárrészt **jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül** köteles az Eladó részére megfizetni.
10. Vevő az Ingatlan a vételárából hátralékos vételárrészt az Eladó OTP Bank Nyrt. pénzügyintézetnél vezetett **11745004-24511391** számú bankszámlája történő átutalással köteles megfizetni. A közleménybe beírandó: "hátralékos vételár, Szolnok 774/36 hrsz".
11. Vevő késedelmes fizetés esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (továbbiakban: Ptk.) meghatározott késedelmi kamatot köteles fizetni Eladó részére.
12. Az Ingatlan birtokát Eladó a teljes vételár megfizetését követő 15 napon belül ruházza át Vevőre jegyzőkönyv felvétele mellett. Vevő a birtokbaadás napjától viseli az Ingatlan terheit és szedi hasznait, gondoskodik a gyomtalanításáról és megakadályozza azon a hulladék lerakását, illetve tudomással bír arról, hogy kötelessége azt elszállíttatni saját költségén. Amennyiben Vevő az Eladó értesítésére a birtokbaadás időpontjában nem jelenik meg és az Ingatlant nem veszi birtokba, ebben az esetben az Eladó által készített jegyzőkönyv Vevő részére történő megküldésével történik az Ingatlan birtokbaadása. A telekhatár kitűzéséről Eladó gondoskodik a birtokbaadás előtt.

III. A Szerződő felek jogai és kötelezettségei

13. Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlan a Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata által elbontatott volt Tüdőkórház területén található, továbbá Vevő azt is tudomásul veszi, hogy a volt Tüdőkórház épületén kívüli, egyéb korábban elbontott épület alapja is lehet az Ingatlan felszíne alatt, melyről Eladó semmilyen információval nem rendelkezik. Vevő kijelenti, hogy a jelen pontban foglaltakkal kapcsolatban – amennyiben a felszín alatt visszamaradt épületmaradvány az Ingatlan beépítését bármilyen mértékben akadályozza vagy kizárja - az Eladó, illetve Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata irányába semmiféle anyagi- és/vagy kártérítési igényvel nem él. Felek jelen pontban foglaltakkal kapcsolatban az Eladó kellékszavatosságát teljes mértékben kizárják, Eladó nem vállal semmilyen felelősséget az Ingatlan felszíne alatt található visszamaradt építmények, azok maradványai tekintetében. Felek kizárják az Eladó felelősségét és kellékszavatosságát az Ingatlan felszíne alatti esetleges műemlék jellegű vagy muzeológiai értékű maradvány vagy régészeti lelőhely tekintetében.
14. Vevő vállalja, hogy az Ingatlant az adásvételi szerződés aláírásától számított 4 éven belül akár családi vagy egyéb kedvezmények, állami támogatások igénybevételeivel saját célra családi házzal vagy társasházzal beépíti. A beépítési kötelezettség az adásvételi szerződés aláírásától számított 4 éven belüli lakóépülettel való beépítésével teljesül, melyet az ingatlan-nyilvántartásban lakóépület feltüntetése igazol.
15. Amennyiben a beépítési kötelezettség az adásvételi szerződés aláírásától számított 4 éven belül nem teljesül, akkor Vevő az Ingatlan bruttó vételára **20 %-ának megfelelő késedelmi kötbér** megfizetésére köteles az Eladó javára.
16. Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlan tulajdonjogát a beépítési kötelezettség időtartama alatt semmilyen jogcímen nem ruházhatja át, sem természetes személyre, sem jogi személyre. Amennyiben a beépítési kötelezettség 4 éven belüli nem teljesítése mellett Vevő az Ingatlan tulajdonjogát a beépítési kötelezettségre nyitva álló határidőn belül át kívánja ruházni, azt csak a beépítési kötelezettséggel együtt az Eladó és Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata előzetes írásbeli hozzájárulásával teheti meg azzal, hogy ebben az esetben Vevő az Eladó javára az Ingatlan bruttó vételára **30 %-ának megfelelő megghiúsulási kötbér** megfizetésére köteles.
17. Felek megállapodnak abban, hogy Vevő az Ingatlan beépítésére vonatkozó kötelezettség biztosítását szolgáló az Eladó és Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata közötti adásvételi szerződésben meghatározott alábbi kötbérfizetési kötelezettségeket Eladótól átvállalja, arra az esetre amennyiben Vevő az Ingatlan beépítésére vonatkozó kötelezettségének határidőben nem tesz eleget:
- 17.1. Amennyiben a beépítési kötelezettség az adásvételi szerződés aláírásától számított 4 éven belül nem teljesül, akkor Vevő az Ingatlan bruttó vételára **20 %-ának megfelelő késedelmi kötbér** megfizetésére köteles Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata javára Eladó helyett.
- 17.2. Amennyiben a beépítési kötelezettség 4 éven belüli nem teljesítése mellett Vevő az Ingatlant a beépítési kötelezettségre nyitva álló határidőn belül tovább kívánja értékesíteni, a késedelmi kötbér összegén felül az Ingatlan bruttó vételára **10 %-ának megfelelő megghiúsulási kötbér** megfizetésére is köteles Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata javára Eladó helyett.
- Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Vevő a jelen pont szerint a kötbérfizetési kötelezettségének Eladó helyett eleget tett Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata felé, úgy a jelen szerződés 15. és 16. pontjában foglalt kötbért Eladó részére nem köteles megfizetni.
18. Vevő köteles az Ingatlan területén található növényzet és környezet megóvására, az Ingatlan meglévő fa- és növényállomány lehetőség szerinti megóvására, a beépítési kötelezettség teljesítése során a városképbe való illeszkedés figyelembe vételére.

IV. Ingatlan-nyilvántartási intézkedések

19. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja, ezért Eladó a **teljes vételár megfizetését követően** - külön nyilatkozatban – feltétel nélkül és visszavonhatatlanul járul hozzá ahhoz, hogy a tulajdonjog a **Szolnok belterület 774/36 hrsz-ú** Ingatlanra vonatkozóan **adásvétel jogcímén 1/1 tulajdoni arányban Vevő javára** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
20. Szerződő Felek kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló eljárást a teljes vételár kifizetéséig, illetve az Eladó által aláírt Bejegyzési Engedély benyújtásáig, de legfeljebb jelen okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 1 hónapig az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján **tartsa függőben**.
21. Vevő jelen okirat aláírásával tudomásul veszi, hogy az Ingatlanra Eladó és a Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata között létre jött adásvételi szerződés alapján Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint jogosult javára a beépítési kötelezettséget biztosító kötbér fizetési kötelezettség biztosítására jelzálogjogot jegyeztek be az Ingatlan tulajdoni lapjára. Vevő kijelenti, hogy a jelzálogjoggal együtt is meg kívánja vásárolni az Ingatlant.
22. Vevő tudomásul veszi, hogy kizárólag a beépítési kötelezettség határidőben történő teljesülése esetén járul hozzá Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata a javára bejegyzett jelzálog jog törléséhez. A beépítési kötelezettség teljesítése esetén Vevő köteles a jelzálog jog törléséhez szükséges törlési engedélyt Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzatától beszerezni.
23. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata az Eladóval kötött adásvételi szerződésben vállalta, hogy az Ingatlan harmadik személy részére történő továbbértékesítése esetén az Ingatlan beépítéséhez szükséges pénzintézeti/Magyar Állam javára történő jelzálog jog bejegyzéshez, a megelőző ranghelyre, kölcsönre, támogatásra és járulécai erejéig vonatkozóan jelzálog jog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzéséhez a hozzájáruló nyilatkozatot kiadja. A fenti hozzájárulást Vevő köteles beszerezni az Önkormányzattól.
24. Jelen jogügylettel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás során felmerülő összes költség, valamint az adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével kapcsolatos – a bruttó vételár 1 %-a + Áfa összegű - ügyvédi munkadíj megfizetését Vevő vállalja és tudomásul veszi, hogy csak ennek és a vételár teljes összegének megfizetése után járul hozzá Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez.
25. Szerződő Felek úgy állapodnak meg, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás kezdeményezéséről az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül az Eladó gondoskodik.

V. Vegyes rendelkezések

26. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanra vonatkozó, annak beépítéséhez szükséges településrendezési tervi előírást megismerte. Az Ingatlanra vonatkozó beépítési előírás az adásvételi szerződés mellékletét képezi.
27. Vevő tudomásul veszi, és elfogadja, hogy az Ingatlant terhelő beépítési kötelezettség teljesítéséhez szükséges banki/pénzügyi szerződési feltételek tisztázása, a banki és egyéb hitelintézeti hiteligénylések és azok hitelintézeti bírálatának eredményétől függetlenül a jelen szerződésben foglalt vevői kötelezettségek.

28. Szerződő Felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek. Eladó Magyarországon bejegyzett jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság, ellene csődeljárás vagy felszámolási eljárás nincs folyamatban, a képviselőjében eljáró törvényes képviselők együttes cégjegyzéssel jogosultak az Eladó képviselőjében eljárni. Vevő kijelenti, hogy jog-, és cselekvőképes nagykorú magyar állampolgár, szerződéskötési és szerzési képessége korlátozva nincs, jelen szerződés megkötéséhez hatósági jóváhagyásra, engedélyre vagy harmadik személy hozzájárulására nincs szükség.
- VAGY
- Vevő Magyarországon bejegyzett jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság, ellene csődeljárás vagy felszámolási eljárás nincs folyamatban, a képviselőjében eljáró törvényes képviselő(k) önálló/együttes cégjegyzéssel jogosultak az Eladó képviselőjében eljárni.
29. Vevő vállalja, hogy az Ingatlanra jelen szerződés aláírását követő 4 éven belül lakóházat épít, ezért az általa jelen adásvételi szerződéssel megszerzett Ingatlan vonatkozásában kéri a NAV illetékes Adóigazgatóságától az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26. § (1) bekezdés a) pontja alapján a visszerthes vagyonszerzési illetékfizetésre vonatkozó mentesség megállapítását.
- 29.1. Vevő tudomásul veszi, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés a) pontja alapján Vevő akkor jogosult az illetékmentességre, ha a felépített lakóházban a lakás hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10 %-át.
- 29.2. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben az illetékmentesség kérelem szerinti beépítési kötelezettség nem teljesül, úgy az Itv. szerint illetékfizetési kötelezettségét teljesítenie kell.
30. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötéséhez a nyilatkozatukat tévedés, megtévesztés és minden jogellenes befolyástól mentesen alakították ki, a jelen szerződést mindennemű kényszer, illetve fenyegetés, vagy egyéb kényszerítő körülmény, illetve befolyás nélkül írják alá.
31. Felek a Ptk. 6:98 § (1) bekezdésében foglaltak szerint a jelen szerződés tekintetében kifejezetten vállalják a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értéke közötti feltűnő értékaránytalanság kockázatát, amire figyelemmel a Ptk. 6:98. § (2) bekezdésében foglaltak szerint egyik Fél sem jogosult a jelen adásvételi szerződést feltűnő értékaránytalanságra hivatkozva megtámadni.
32. Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd személyes adataikat – ügyfél-azonosítás céljából – kezelje. Felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a Felek tekintetében a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett, ebben a körben Felek előadják, hogy az ügylet során a saját nevükben és javukra járnak el. Felek rögzítik, hogy az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd Felek azonosítását a személyi azonosításra alkalmas okmányai megtekintésével elvégezte és személyi okmányaiában feltüntetett adatai egyezőségét és okmányai érvényességét ellenőrizte az Üttv. 32. § szerint. Felek jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd a személyes adataikat az adatkezelésre vonatkozó jogszabályok szerint kezelje jelen megbízás és a jogszabályi kötelezettségei teljesítése érdekében. Felek kijelentik, hogy nem minősülnek a Pmt. 9/A.§-a szerinti kiemelt közszereplőnek vagy kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának.
33. Szerződő Felek kijelentik, hogy tudomásul vették az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd a jelen jogügylettel összefüggésben adott tájékoztatását a visszerthes vagyonszerzési illetékfizetési és adó-fizetési, bevallási kötelezettségről azzal, hogy az

eljáró ügyvédnek adott megbízás kizárólag az okirat készítésére, ellenjegyzésére és a Felek ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviseletére vonatkozik.

34. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés tartalma teljes egészben tükrözi az általuk az okiratkészítő ügyvédnek előadott tényeket, így annak szövege egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintendő. Felek kijelentik, hogy a jelen előszerződésben foglalt ügyleti akaratukat ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek az akaratuknak, ezáltal a szerződés tartalmával egyetértenek.
35. Szerződő Felek az okirat aláírásával megbízzák jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével ügyvédet (....., székhely:, kamarai nyilvántartási szám:, igazolványszám:, kamarai névjegyzéki sorsszám:, KASZ-azonosító:), valamint meghatalmazzák, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban őket képviselje. Az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével a Szerződő Felek meghatalmazását elfogadja.
36. Szerződő Felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezéseit tekintik irányadónak.
37. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szerződés teljesítése érdekében együttműködnek. Vitás kérdéseiket tárgyalások útján kísérik meg rendezni. Szerződésből eredő jogviták rendezésére a Szerződő Felek hatáskörtől függően kikötik a Szolnoki Járásbíróság, illetve Szolnoki Törvényszék illetékességét.

Mely 6 oldalból és 37 pontból álló okiratot Felek elolvasás és tartalmának megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag 8 példányban írták alá, melyből Eladó 3, Vevő 1 eredeti példány átvételét aláírásával elismerik.

Kelt: Szolnok, 2023.

.....

NHSZ Zounok Zrt.

Eladó

Képviseli: Lits László igazgatóság elnöke és
Papp László igazgatóság tagja

.....
(név)

Vevő

Ellenjegyzem:

Szolnok, 2023.

KASZ-azonosító:

.....

(név)

ügyvéd