A D Á S V É T E L I S Z E R Z Ő D É S

Amely létrejött *egyrészről*
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 774/23 hrsz.** alatt található, 745 m^2 területű, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan.

3. Eladó az ingatlant az **Aestimator-Terra Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1076 Budapest, Százház utca 20. földszint 9., cégjegyzékszám: Cg.01-09-928087, adószám: 14965768-2-42) által működtetett 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 774/23 hrsz.** alatt található, 745 m^2 területű, beépítetlen terület megnevezésű – az árverési hirdetményben meghatározottak szerint közművesített - ingatlant (továbbiakban: Ingatlan). Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy Ingatlanhoz tartozó víz, szennyvíz, áram, gáz közműcsatlakozások az Ingatlanon belül az utcafronti telekhatártól mért 1-1,5 m távolságon belül találhatóak.

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:

Tervezet

Önálló szöveges bejegyzés a szolnoki 774/6, 774/7, 774/8, 774/9, 774/10 helyrajzi számú földrészletek telekcsoport újraosztása, kialakítva a szolnoki 774/13-774/32 hrsz-ú ingatlanok.
Bejegyző határozat száma: 43437/2/2018.08.30.

III/3. sorszám alatti bejegyzés:
Jelzálogjog 5.277.237,- Ft, azaz Ötmillió-kettőszázhetvenhétezer-kettőszázharminchét forint erejéig öt évi időtartamra, 2023.12.31-ig
Jogosult: Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata (5000 Szolnok, Kossuth tér 9.),
Bejegyző határozat száma: 30282/2019/2018.12.17.

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 1.797.685,- Ft, azaz Egymillió-hétszázkilencvenhétezer-hatszáznyolcvanöt 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 vételárrészét **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. pénzintézetnél vezetett **11745004-24511391** számú bankszámlája történő átutalással köteles megfizetni. A közleménybe beírandó: "hátralékos vételár, Szolnok 774/23 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

Tervezet

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 igénnyel 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 tudomásul veszi, hogy az Ingatlan Városmajor út felőli megközelítése, az útcsatlakozás kiépítése a Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló Szolnok belterület 774/12 hrsz-ú közforgalom elől el nem zárt magánút és parkoló megnevezésű ingatlanon keresztül történik, mely ingatlan biztosítja a szomszédos ingatlanon megvalósuló önkormányzati fejlesztés megközelítését és parkolását is. Vevő kijelenti, hogy a jelen pontban foglaltakkal kapcsolatban Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzatával és az Eladóval szemben semminemű igényt nem támaszt. Vevő kijelenti, hogy amennyiben az Ingatlan birtokbaadásáig a Szolnok belterület 774/12 hrsz-ú ingatlan nem valósul meg és nem kerül használatbavételre, az az Ingatlan birtokbaadásának, birtokbavételének nem akadálya, továbbá kijelenti, hogy a Szolnok belterület 774/12 hrsz-ú ingatlannak az Ingatlan birtokbaadása után történő megvalósulása miatt semmilyen igényt nem támaszt az Eladóval, illetve Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzatával szemben.

15. Vevő vállalja, hogy az Ingatlant az adásvételi szerződés aláírásától számított 4 éven belül akár családi vagy egyéb kedvezmények, állami támogatások igénybevételével saját célra családi házzal beépíti.
A beépítési kötelezettség az adásvételi szerződés aláírásától számított 4 éven belüli lakóépülettel való beépítésével teljesül, melyet hatósági használatbavételi engedély alapján az ingatlan-nyilvántartásban lakóház megnevezésű épület feltüntetése igazol.

16. 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.

17. 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 **10 %-**ának megfelelő **meghiúsulási kötbér** megfizetésére köteles.

18. 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:
    18.1. Amennyiben a beépítési kötelezettség az adásvételi szerződés aláírásától számított 4 éven belül nem teljesül, akkor Vevő az Ingatlan bruttó vételára **20 %-**ának megfelelő **kötbér** megfizetésére köteles Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata javára Eladó helyett.

tervezet

18.2. 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 **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 16. és 17. pontjában foglalt kötbért Eladó részére nem köteles megfizetni.

19. 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

20. 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 774/23 hrsz-ú** Ingatlanra vonatkozóan **adásvétel jogcímén 1/1 tulajdoni arányban Vevő javára** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

21. Szerződő Felek kérik 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**.

22. 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.

23. Vevő tudomásul veszi, hogy kizárólag a beépítési kötelezettség határidőben történő teljesülése esetén járul hozzá Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata a javára bejegyzett jelzálogjog törléséhez. A beépítési kötelezettség teljesítése esetén Vevő köteles a jelzálogjog törléséhez szükséges törlési engedélyt Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzatától beszerezni.

24. 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 jelzálogjog bejegyzéshez, a megelőző ranghelyre, kölcsönre, támogatásra és járulékai erejéig vonatkozóan jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzéséhez a hozzájáruló nyilatkozatot kiadja. A fenti hozzájárulást Vevő köteles beszerezni az Önkormányzattól.

25. Jelen jogügylettel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás során felmerülő összes költség, valamint az adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével kapcsolatos – a vételár 0,5 %-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.

Tervezet

26. 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

27. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanra vonatkozó, annak beépítéséhez szükséges településrendezési tervi előírást megismerte. Az Ingatlanra vonatkozó beépítési előírás az adásvételi szerződés mellékletét képezi.

28. Vevő tudomásul veszi, és elfogadja, hogy az Ingatlant terhelő beépítési kötelezettség teljesítéséhez szükséges banki/pénzintézeti szerződési feltételek tisztázása, a banki és egyéb hitelintézeti hiteligénylések és azok hitelintézeti bírálatának eredményétől függetlenek a jelen szerződésben foglalt vevői kötelezettségek.

29. Szerződő Felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek. Eladó Magyarországon bejegyzett jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság, ellene csődeljárás vagy felszámolási eljárás nincs folyamatban, a képviseletében eljáró törvényes képviselők együttes cégjegyzéssel jogosultak az Eladó képviseletében 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.

30. 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 visszterhes vagyonszerzési illetékfizetésre vonatkozó mentesség megállapítását.
    30.1. 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.
    30.2. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben az illetékmentesség kérelem szerinti beépítési kötelezettség nem teljesül, úgy az Itv. szerint illetékfizetési kötelezettségét teljesítenie kell.

31. 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.

32. Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd személyi okmányaikról fénymásolatot készítsen, és 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 saját nevükben és javukra járnak el.

33. Szerződő Felek kijelentik, hogy tudomásul vették az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd a jelen jogügylettel összefüggésben adott tájékoztatását a visszterhes vagyonszerzési illetékfizetési és adó-fizetési, bevallási kötelezettségről azzal, hogy az

Tervezet

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.

35. Szerződő Felek az okirat aláírásával megbízzák jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével **.....** ügyvédet (....., székhely: ....., kamarai nyilvántartási szám: ....., igazolványszám: ....., kamarai névjegyzéki sorszám: ....., 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 kísérlik 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 elismeri.

Kelt: Szolnok, 2020. ……..

.....	.....
NHSZ Zounok Zrt.	(név)
Eladó	Vevő
Képviseli: Lits László igazgatóság elnöke és Papp László igazgatóság tagja	

Ellenjegyzem:
Szolnok, 2020. …….
KASZ-azonosító: ……

.....
(név)
ügyvéd

Tervezet