

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TERVEZET

Mely létrejött egyrészről **Nagykőrös Város Önkormányzat** (adószáma:, törzsszáma:, székhelye: 2750 Nagykőrös, Szabadság tér 5.) Eladó képviselőjében eljáró Dr. Czira Szabolcs születési neve: Czira Szabolcs (szül.:, an.:, személyi száma:, szig.sz.:, adóazonosító jele:, lakcímkártya száma:) szám alatti lakos polgármester (továbbiakban: **Eladó**)

másrészről **KINIZSI KLUB NAGYKÖRÖS Szolgáltató és Vendéglátó Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített cégneve: KINIZSI KLUB NAGYKÖRÖS Kft.), (székhely: 2750 Nagykőrös, Deák tér 2.) (Cégjegyzék szám: 13-09-116313, cég statisztikai számjele: 14112111-5610-113-13., cég adószáma: 14112111-2-13.), mint **Vevő** képviselőjében eljáró **Búzné Ábrahám Katalin** születési neve: Ábrahám Katalin (szül.:, an.:, személyi száma:, adóazonosító jele:, szig. száma:, lakcímkártya száma:) szám alatti lakos ügyvezető (továbbiakban: **Vevő**) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett jött létre.

1.) Eladó eladja az 1/1-ed tulajdoni arányban tulajdonát képező **Nagykőrös belterületi 1685 hrsz.** alatti kivett sporttelep megnevezésű, mindösszesen 3155 m² területű ingatlanát, mely ingatlan a valóságban 2750 Nagykőrös, Deák tér 2. szám alatt fekszik, úgy ahogy az jelenleg áll, Vevő által ismert, megtekintett állapotban, az összes természetes, jogi, alkatrész és tartozékaival együtt, Vevő pedig ezennel megveszi azt. Szerződő felek kijelentik, hogy szerződéses jogviszony alapján FITT .Kkt. használati joggal rendelkezik 2056 december 31. napjáig a Nagykőrös belterület 1685 hrsz alatti ingatlanon.

2.) Szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlan vételárát a kölcsönösen és közösen kialakított 51.000.000,- Ft + Áfa-ban, azaz Ötvenegymillió forint + Áfa-ban jelölik meg, melyet Vevő az alábbiak szerint fizet meg Eladó részére. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen jogügylet a fordított Áfa hatálya alá tartozik.

Szerződő felek kijelentik, hogy Vevő Eladó részére 500.000,- Ft-ot, mint pályázati biztosítékot megfizetett, mely összeget Eladó vételárreszként kifejezetten elfogad.

Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg átutalással megfizet Eladó részére 4.600.000,- Ft vételárreszt Eladóbanknálbankszámla számára. Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámla saját bankszámla száma, melyre történő teljesítést kifejezetten elfogadja. Eladó kijelenti, hogy a fenti vételárelőleg ezen módon történő megfizetését kifejezetten elfogadja és a fenti bankszámla számra történő átutalást saját részére történő átutalásként kifejezetten elfogadja.

- Eladó tudomásul veszi, hogy Vevő a fennmaradó 45.900.000,- Ft vételárresztet Bank által nyújtott hitelből kívánja kiegyenlíteni 2021. november 30. napjáig, oly módon, hogy az Bank hitel keretében 45.900.000,- Ft-ot átutal Eladó részére a Banknál vezetett számú bankszámla számra. Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámla saját bankszámla száma, melyre történő teljesítést kifejezetten elfogadja. Eladó kijelenti, hogy a fenti vételárreszt ezen módon történő megfizetését kifejezetten elfogadja és a fenti bankszámla számra történő átutalást saját részére történő átutalásként kifejezetten elfogadja.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a teljes vételár megfizetésre kerül, abban az esetben haladéktalanul nyilatkozik okiratszerkesztő ügyvédnél a teljes vételár részére történő megfizetéséről.

Felek kéri, hogy a T. Földhivatal Vevő tulajdonjogának bejegyzését követően az Bank Nyrt. javára bejegyzendő jelzálogjogot 1. ranghelyre szíveskedjen bejegyezni, valamint 2. ranghelyen az ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalmat.

Szerződő felek jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben szükséges külön okiratban foglalt rangsor csere, abban az esetben az arra vonatkozó kérelmet minden további feltétel nélkül aláírják és abban közreműködnek.

Vevő kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az Bank bármely okból vevő által igényelt kölcsönnél kevesebb összeg nyújtását vállalná, a vételárnak a kölcsön összegét meghaladó részének (különbözet) eladó részére történő megfizetését vevő saját önerőből teljesíti.

Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a bank vevő hitel kérelmét megtagadja, abban az esetben vevő haladéktalanul köteles értesíteni okiratszerkesztő ügyvédet és eladót.

A felek kijelentik, hogy a vételár kialakítása során az ingatlan állapotát, továbbá minden egyéb, a felek által lényegesnek nyilvánított körülményt megvizsgálták. A vételárat az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők tudatában és ismeretében közösen határozták meg, mely a helyi forgalmi értékviszonyoknak megfelel. Erre figyelemmel a szerződő felek a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről 6:98. § (2) bekezdés alapján a jelen adásvételi szerződés tekintetében kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogát.

3.) Eladó az 1. pontban eladott ingatlan per-, teher- és igénymentességéért a teljes szavatosságot magára vállalja, azzal, hogy szerződéses jogviszony alapján FITT Kkt. használati joggal rendelkezik 2056 december 31. napjáig a Nagykőrös belterület 1685 hrsz alatti ingatlanon. Eladó szavatol azért, hogy jelen szerződés megkötésével és teljesítésével érvényes, hatályos és kikényszeríthető jogcímet biztosít Vevő részére az ingatlan tehermentes tulajdonjogának megszerzésére a fenti használati jogon túlmenően. Eladó kijelenti továbbá és szavatol azért, hogy a jelen szerződés Eladó általi megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben az Eladó félként szerepelne, vagy amely az Eladóra nézve kötelező rendelkezést tartalmaz, továbbá nem sért semmilyen olyan jogszabályt vagy rendelkezést, amely az Eladóra vagy az ingatlanra vonatkozik.

4.) Vevő az 1. pontban megjelölt ingatlan birtokába 2057. január 1. napján lép, vevő a birtokba lépés napjától húzza annak hasznait, viseli adóit és egyéb közterheit. Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan birtokbavételével kapcsolatban Vevő egyeztet a FITT Kkt.-vel. Vevő vállalja, hogy Vevő tulajdonjogának bejegyzését követő öt évig az ingatlan vendéglátás- szálláshely funkciójának folytatását garantálja.

Vevő kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanra vonatkozóan a FITT Kkt. javára 2056. december 31. napjáig fennálló használati jogot biztosító jogviszonyt egyoldalúan nem szünteti meg, ide nem értve a használó szerződésszegése miatt gyakorolható felmondási jog gyakorlását. Vevő kijelenti és tudomásul veszi egyúttal, hogy a jelen pont szerinti használati jogviszony tekintetében véglegesen és visszavonhatatlanul, jogutódaira is kiterjedően az Eladó jogutódjaként Eladó helyébe lép.

5.) Eladó tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja, Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Dr. Mocsai Gellért ügyvédnél 6 példányban letétbe helyezi a bejegyzési engedélyét, mely szerint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását és beleegyezését adja ahhoz, hogy a **Nagykőrös belterületi 1685 hrsz.-ú ingatlanra KINIZSI KLUB NAGYKÖRÖS Kft.** vevő tulajdonjoga **1/1-ed** tulajdoni arányban **adásvétel jogcímén** bejegyzésre kerüljön az illetékes Földhivatalnál.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezésének tényéről szóló igazolást az eljáró ügyvéd jogosult vevő részére átadni Bank előtti eljárás során történő igazolás érdekében. Eladó felhatalmazza eljáró ügyvédet arra, hogy vevő kérésére ezen igazolást vevő részére jogosult és köteles kiadni. A bejegyzési engedélyt okiratszerkesztő ügyvéd legkésőbb a teljes vételár folyósítását követő két munkanapon belül köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani. A bejegyzési engedély letétbe helyezésének tényét okiratszerkesztő ügyvéd a jelen szerződés aláírásával igazolja az Bank felé.

Eladó kötelezettséget vállal, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételárrészlet bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul írásban nyilatkozik eljáró ügyvédnél. Felek megállapodása, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással Vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé az eladó értesítésének elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a Vevő általi igazolása alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

Vevő kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követően 5 munkanapon belül igazolja a hitelnyújtó felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával.

Szerződő felek kérik az eljáró földhivatalt, hogy vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, de legkésőbb jelen okirat benyújtásától számított 6 hónapig az Inytv. 47/A § b) pontja alapján tartsa függőben.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben vevő a teljes vételárat megfizeti eladónak a **Nagykőrös belterületi 1685 hrsz.-ú ingatlanra KINIZSI KLUB NAGYKÖRÖS Kft. vevő tulajdonjoga 1/1-ed tulajdoni arányban adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, ezzel egy időben kéri törölni a tulajdonjog bejegyzés függőben tartását és kéri az Bank jelzálogjogának bejegyzését az illetékes Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályától. Ezt szerződő felek az ingatlan-nyilvántartástól kifejezetten kéri is.**

6.) Eladó, Nagykőrös Város Önkormányzat kijelenti, hogy önálló jogi személy, a képviseletében az Képviselő-testületi határozat alapján Dr. Czira Szabolcs polgármester jár el. Dr. Czira Szabolcs kijelenti, hogy képviseleti jogosultsággal rendelkezik és ügyletkötési képességében akadályoztatva és korlátozva nincs, nagykorú, magyar állampolgár.

Szerződő felek kijelentik, hogy a hatályos Cégtörvény (cégnylvántartás) alapján Vevő bejegyzett gazdasági társaság és ügyletkötési képességében akadályoztatva nincs, ellene sem végelszámolás, sem felszámolás, sem csődeljárás folyamatban nincs, KINIZSI KLUB NAGYKÖRÖS Kft. Vevő képviseletében eljáró Búzné Ábrahám Katalin ügyvezető kijelenti, hogy képviseleti jogosultsággal rendelkezik és ügyletkötési képességében akadályoztatva és korlátozva nincs és nagykorú, magyar állampolgár.

Szerződő felek kérik, hogy az illetékes Földhivatal Vevő cégkivonatát, aláírási címpéldányát, aláírás mintáját az 1997. évi CXLI. tv 37.§ (3 a) (3 b) bekezdései alapján az eljárásban szíveskedjenek elektronikusan lekérni.

7.) Vevő vállalja a jelen adásvételi szerződés megkötésével, az esetleges vagyonszerzési illetékkel, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel felmerülő költségek megfizetését. Vevő vállalja a jelen szerződéssel, a Bankkal kötött külön szerződéssel felmerülő költségek megfizetését. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést elkészítő ügyvédnek az adásvétel adó- (szja) és illetékvonzatáról adott tájékoztatását megértették és azt a rájuk vonatkozó részben, magukra nézve kötelezőnek tekintik.

8.) Vevő jelen szerződés mellékleteként csatolja a NAV B400-as nyomtatványát, felek tudomásul veszik a jelen szerződésből fakadó személyi jövedelemadó fizetési kötelezettséggel kapcsolatos jogi magyarázatokat, illetve a vagyonszerzési illetékkel kapcsolatos jogi magyarázatokat.

Szerződő felek engedélyezik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései alapján személyi azonosító okmányaikról másolatot készítsen, és azokat a jogszabályban meghatározottak szerint nyilvántartsa, őket a törvényben meghatározottak szerint átvilágítsa GDPR rendelkezéseinek megfelelően.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket ügyintéző ügyvéd a 2017. évi LIII. törvényben meghatározott kötelezettségek alapján, annak rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak, hogy az eljáró ügyvéd az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. §. (3) bekezdése alapján a Közigazgatási és Elektronikus Közszolgáltatások Központi Hivatal (KEKKH) útján a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Rendszeren keresztül a személyiadat-, és lakcímnyilvántartásból a személyazonosító igazolvány és a lakcím igazolvány vonatkozásában valamennyi adatot lekérje, és azon adatokat a jogszabályban meghatározott ideig tárolja. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak, hogy az eljáró ügyvéd az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (2) bekezdése alapján az ellenjegyző ügyvéd által korábban már azonosított fél az okirat aláírása, illetve az okiraton szereplő aláírás sajátjaként való elismerése során elektronikus hírközlő hálózaton keresztül az ellenjegyző ügyvéd számára a mozgóképet, valamint a hangot egyidejűleg továbbító és rögzítő eszköz igénybevételel is eljárhat. A rögzített felvételt az ellenjegyző ügyvéd az ellenjegyzett okirattal együtt őrzi meg.

9.) Szerződő felek rögzítik, hogy ha a kölcsön folyósítását a Bank bármely okból mégis megtagadná, abban az esetben szerződő felek mindenféle jogkövetkezmény nélkül az eredeti állapotot állítják helyre, kivéve az ajánlati biztosítékot.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy – a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden ésszerű nyilatkozatot megtesz (ideértve a jelen szerződésnek a Bank által megkívánt tartamú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a vevő hitelfelvételét és a bankhitelből finanszírozandó vételárresztlet határidőben történő folyósítását elősegítsék.

10.) Felek megállapodnak, hogy a bankkölcsön folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni, vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, szerződést felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatóak, ha ehhez a bank írásban hozzájárul. A bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése, vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

11.) Szerződő felek kijelentik, hogy Eladó átadja Vevő részére a fenti ingatlanra vonatkozó energetikai bizonyítványt (a tanúsítvány azonosító kódja: HET-..... számú a „176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról” szóló jogszabálynak megfelelően az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg. Vevő jelen szerződés aláírásával a fenti számú energetikai bizonyítvány egy példányának átvételét elismeri.

12.) Szerződő felek megbízzák Dr. Mocsai Gellért ügyvédet 2750 Nagykőrös, Szabadság tér 9. sz. alattit, hogy őket a jelen szerződésből eredő Földhivatal előtti eljárás körében teljes jogkörrel képviselje, elírást javítson, kérelmet módosítson, jelen szerződést ellenjegyezze. Alulírott Dr. Mocsai Gellért ügyvéd kijelentem, hogy a jelen pontban a részemre adott meghatalmazást elfogadom.

13.) Felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése értelmében a Magyar Államot a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra elővásárlási jog illeti meg. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az elővásárlási jog jogosultjának nyilatkozatának beszerzése iránt intézkedik. Vevő jelen okirat aláírásával kifejezetten tudomásul veszi, hogy abban az esetben, amennyiben az elővásárlásra jogosult jogával él, a Vevő az ingatlan tulajdonjogát megszerezni nem tudja, jelen szerződés az elővásárlásra jogosult és az Eladó között azonos feltételekkel létrejön. Ez esetben a már megfizetett összegek visszajárnak Vevő részére, egyéb igényeket Vevő nem érvényesíthet. Felek a félreértések elkerülése végett rögzítik, hogy ebben az esetben a foglaló jogkövetkezményei nem állnak be.

14.) Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést, mint tényvázlatot is kérik kezelni, jelen szerződésben foglaltak mindenben az általuk előadottakat híven tartalmazzák, ezen okiratot, mint tényvázlatot is aláírták. Felek kijelentik, hogy az adásvétel lényeges körülményeire, így különösen a vételár összegére, megfizetési módjára, a birtokbavételre vonatkozóan egymással mindenben megegyeztek, és az eljáró ügyvédet kifejezetten e megállapodásban foglalt tartalommal kérték fel a szerződés megszerkesztésére, illetve megállapodásukat az eljáró ügyvéd részletes tájékoztatása után is mindenben fenntartják.

Felek a jelen szerződés aláírása előtt a tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták, a jogi fogalmakkal kapcsolatos kioktatást megértették és ezek ismeretében írják alá a jelen szerződést. Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt nyilatkozataik megfelelnek akaratuknak és végleges szándékuknak.

15.) Szerződő felek az e szerződésből fakadó esetleges vitás kérdéseik elbírálására hatáskörtől függően az ingatlan fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései irányadóak.

Szerződő felek rögzítik, hogy minden olyan tény, körülmény, nyilatkozat, amely a szerződéskötés szempontjából lényeges, a jelen szerződés részét képezi, felek ezen túlmenően semmilyen más kérdést nem kívántak rendezni.

Szerződő Felek jelen adásvételi szerződést annak elolvasását és értelmezését követően, mint akaratunkkal mindenben egyezőt, és mint tényvázlatot helyben hagyólag aláírjuk.

Nagykőrös 2021.

.....
**Nagykőrös Város Önkormányzat eladó
képviselőtén eljáró Dr. Czira Szabolcs
polgármester**

.....
**KINIZSI KLUB NAGYKŐRÖS Kft. vevő
képviselőtében eljáró Búzné Ábrahám Katalin
ügyvezető**

ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK:

Alulírott dr. Mocsai Gellért ügyvéd (Pest Megyei Ügyvédi Kamarai száma: X/964.) 2750 Nagykőrös, Szabadság tér 9., (KASZ azonosító száma: 36065476) ezen okiratot készítettem és ellenjegyzem, és ellenjegyzésemmel igazolom, hogy az okirat felek kinyilvánított akaratát tartalmazza, a jogszabályoknak megfelel és szerződő felek az okiratot előttem írták alá Nagykőrösön, 2021. napján.