

Melléklet Nagykőrös Város Önkormányzat tulajdonában lévő Dalmady utca 4, 8, 10. szám alatti ingatlanok értékesítésére birtok pályázatot **ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS** TERVEZET elbírálása tárgyú előterjesztéshez.

Amely létrejött egyrészről Nagykőrös Város Önkormányzat (székhely: 2750 Nagykőrös, Szabadság tér 5. adószám: 15731278-2-13, stat. számjel: 15731278-8411-321-13 törzsszáma: 731278) képviseli: Dr. Körtvélyesi Attila alpolgármester, mint **Eladó** -----

másrészről (nyilvántartási száma: székhely: - képviselőjében: születési neve (sz: an: szig.szám:)) - sz. alatti lakos, ügyvezető), mint **Vevő** között az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:-----

I. ELŐZMÉNY

- 1.) Szerződő felek megállapítják, hogy Nagykőrös Város Önkormányzata a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. valamint Nagykőrös város vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 18/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet vonatkozó fejezetei alapján nyilvános pályázat keretében a műemléki környezetben lévő Védett Városmagterületi (Vt-V) övezeti besorolással rendelkező-----
- Nagykőrös belterület 1690 hrsz-ú kivett iskola megnevezésű 1804 m² telekterületű természetben 2750 Nagykőrös, Dalmady Gy. u. 10. „felülvizsgálat alatt” helyi jelentőségű védett épületrész -----
 - Nagykőrös belterület 1689 hrsz-ú kivett beépítetlen terület 1150 m² telekterületű, természetben 2750 Nagykőrös, Dalmady Gy. u. 8.,-----
 - Nagykőrös belterület 1687 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű, 826 m² telekterületű, természetben 2750 Nagykőrös, Dalmady Gy. u. 4. sz. alatti-----
- ingatlanokat „Dalmady utcai ingatlan vételi ajánlat” jellegű pályázatot írt ki és Nagykőrös Város Önkormányzat Képviselő-testülete .../2018. (XI.29.) sz. határozatával vevő pályázatát elfogadta. Feljogosította az alpolgármestert, hogy a benyújtott pályázat mellékleteként szereplő adásvételi szerződést a vevővel kösse meg és az eladót/eladó önkormányzatot teljes jogkörrel képviselje.-----

II. SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 2.) Eladó eladja a kizárólagos tulajdonát képező -----
- Nagykőrös belterület 1690 hrsz-ú kivett iskola megnevezésű 1804 m² telekterületű természetben 2750 Nagykőrös, Dalmady Gy. u. 10. „felülvizsgálat alatt” helyi jelentőségű védett épületrész -----
 - Nagykőrös belterület 1689 hrsz-ú kivett beépítetlen terület 1150 m² telekterületű, természetben 2750 Nagykőrös, Dalmady Gy. u. 8.,-----
 - Nagykőrös belterület 1687 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű, 826 m² telekterületű, természetben 2750 Nagykőrös, Dalmady Gy. u. 4. sz. alatti ingatlanokat,--

Nagykőrös Város Önkormányzata képv.	MALPERTUUS Gazdasági Társaság képv.	Dr. Czira Enikő ellenjegyző
--	--	--------------------------------

úgy, ahogy a jelenben áll vevő által ismert és megtekintett állapotban, aki ezennel megveszi azokat. Vevő tudomással bír arról, hogy a Nagykőrös belterület 1690 hrsz. alatt felvett ingatlan helyi jelentőségű védett épületrész és az általa megvett ingatlanok besorolása műemléki környezetben lévő védett városközponti övezeti besorolásúak.-----

- 3.) Vevő kijelenti, hogy jelen adásvételi szerződés keretében megvásárolt ingatlanokat a helyszínen megtekintette, az ingatlanokkal kapcsolatosan valamennyi információt beszerezte, ellenőrizte, az ingatlanok állapotát ismeri, az adásvételi szerződés aláírására az ingatlanok műszaki állapotának ismeretében kerül sor, azzal kapcsolatosan sem most, sem a jövőben, sem eladóval, sem annak jogutódjával szemben semmilyen jogcímen nevezendő semminemű igényt, követelést nem támaszt. A vevő ezen szerződés aláírásával egyidejűleg elismeri, hogy tudomással bír arról, hogy az ingatlan vonatkozásában a mindenkor hatályos területrendezési és területfejlesztési, illetve a helyi építési szabályok az irányadók és betartandók.-----

III.

VÉTELÁR ÉS KIFIZETÉSE

- 4.) Szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlanok vételárát egybefoglaltan kölcsönösen kialakított **126.111.000,- Ft-ban** (99.300.000,- Ft + 26.811.000,- Ft Áfa), azaz **egyszázhuszonhatmillió-egyszáztizenegezer forintban** jelölik meg. -----
- 5.) Felek a vételár megosztását akként rögzítik, hogy-----
- a Dalmady Gy. u. 10. (1690 hrsz.) **100.330.000,- Ft**
/79.000.000,- Ft + 21.330.000,- Ft Áfa/
 - a Dalmady Gy. u. 8. (1689 hrsz.) **14.986.000,- Ft**
/11.800.000, Ft + 3.186.000,- Ft Áfa/
 - a Dalmady Gy. u. 4. sz. (1687 hrsz.) **10.795.000,- Ft**
/8.500.000,- Ft + 2.295.000,- Ft Áfa/

Szerződő felek kijelentik, hogy ismerik az Áfa tv-t és az általános szabályok szerinti adókötelesség tételt választották, mind a lakóingatlanok, mind a lakóingatlannak nem minősülő beépített és beépítetlen földrészek tekintetében az Áfa tv. 86. §-ára figyelemmel. Az eladó köteles az általános forgalmi adót is tartalmazó számlát kibocsátani ingatlanonként megjelölve, amelyet vevő a számla alapján köteles megfizetni. -----

- 6.) Szerződő felek a vételár kifizetésében úgy állapodnak meg, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg vevő kötelezettséget vállal arra - hogy a pályázati biztosítékként megfizetett 10.000.000,- Ft beszámítása mellett - a hátralékos vételárát, melynek összege 116.111.000,- Ft eladó által megjelölt UNICREDIT BANK HUNGARY Zrt-nél vezetett 10915008-00000003-70920005 számlaszámra átutalja. Felek rögzítik, hogy a visszavonhatatlan átutalási megbízás tényleges átadása, igazolása vevő kötelezettsége eladó felé, azaz a szerződés aláírásának napján a banki átutalásra vonatkozó okiratot köteles közvetlenül vagy e-mailen vevő eladó részére átadni. Eladó kijelenti, hogy amennyiben az általa megadott bankszámlán az így megjelölt hátralékos vételár, azaz a 116.111.000,- Ft jóváírásra került, úgy a vételár kifizetését teljesítettnek tekinti. Felek kijelentik, hogy az átutalással történő teljesítést a vételár kifizetésének módjaként meghatározták és azt saját kézhez történő teljesítésnek tekintik. -----

Nagykőrös Város Önkormányzata	MALPERTUUS Gazdasági Társaság	Dr. Czira Enikő
képv.	képv.	ellenjegyző

/Tekintettel arra, hogy a vevő EU-tagállami gazdasági társaság és a gazdasági társaság számláját kezelő pénzügyintézet külföldi székhelyű, így az átutalás időtartama 3-5 nap, mely tekintetében eladó kötelezi magát arra, hogy a számlán történő vételár jóváírását vevő felé e-mailben közli./-----

Felek kölcsönösen együttműködnek a vételár kifizetésének igazolását tekintve, ezért kötelezik magukat arra, hogy e-mail váltás útján a megbízás teljesítését, illetőleg a jóváírás teljesítését közlik egymással.-----

- 7.) Eladót megilleti az egyoldalú elállási jog jelen szerződéstől, amennyiben vevő a vételár kifizetését az 5. pontban megjelölt módon nem teljesítené és eladó a vételár kifizetésére írásban vevő részére póthatáridőt nem biztosított. Az elállási jogát eladó írásban köteles közölni akként, hogy az elállás tényét e-mailben közvetlenül vevő felé, míg írásbeli magánokirat formájában okiratszerkesztő ügyvéd részére átadni. Eladó elállási jogának gyakorlása esetén a pályázati biztosítékként vevő által megfizetett 10.000.000,- Ft-ot eladó, mint meghíúsulási kötbért megtarthatja, vevő ezen összeg visszaköveteléséről kifejezetten ezen okirat aláírásával egyidejűleg lemond. -----
Szerződő felek az ajánlati biztosítékként megjelölt és vevő által megfizetett 10.000.000,- Ft-ot kifejezetten meghíúsulási kötbérnek tekintik, tekintettel arra, hogy a szerződés aláírásával egyidejűleg vevő, mint nyertes pályázó, jelen szerződés vevője, így az ajánlati biztosíték, mint meghíúsulási kötbér jelen szerződés teljesítésének biztosítéka.-----

IV.

TULAJDONJOG BEJEGYZÉS – FÜGGŐBEN TARTÁS

- 8.) Felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (4) bekezdésére, valamint a Nagykőrös város vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 18/2013. (V. 31.) számú önkormányzati rendelet (Rendelet) vonatkozó szabályaira figyelemmel – mivel az ingatlan forgalmi értéke meghaladja a Rendeletben rögzített 20%-át – az Nvtv. 14. § (2) bekezdését jelen adásvételi jogügyletnél alkalmazni kell. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul megkeresi a Magyar Állam képviselőjét az ingatlannal kapcsolatos elővásárlási jog tekintetében történő nyilatkozat beszerzése iránt. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben az elővásárlási jogával a jogosult él, ez esetben az adásvételi szerződés a jogosult és az eladó között létrejön, amely esetben a teljes vételár visszajár a vevőnek.-----
- 9.) Eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg külön okiratban járul hozzá vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez. Ezen időpontig a tulajdonjog függőben tartását kéri az Ingatlan-nyilvántartásnál bejegyezni az Inyvtv. 47/A. §. (1) bek. b. pontja alapján. Eladó ezen okiratot azzal egyidejűleg jogosult és köteles kiadni – ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat formájában - amikor a vevő által bankszámlára történő teljesítés megtörtént, de legkésőbb a teljesítést követő 15 napon belül. -----

Nagykőrös Város Önkormányzata képv.	MALPERTUUS Gazdasági Társaság képv.	Dr. Czira Enikő ellenjegyző
--	--	--------------------------------

V.

BIRTOKBA ADÁS, BIRTOK ÁTRUHÁZÁS

- 10.) Felek rögzítik, hogy a villany, vezetékes gáz, szennyvízcsatorna a Dalmady u. 10. sz. alatti ingatlan vonatkozásában bekötésre került, azonban a Dalmady u. 4. és Dalmady u. 8. sz. alatti telekingatlanok vonatkozásában a bekötésnek a lehetősége biztosított. A birtokba adás időpontjában eladó és vevő (eladó/vevő megbízottja) átadás-átvételi jegyzőkönyvet készít, amely egyrészt a közüzemi órák számát, azok mért állását tartalmazza. Felek megállapodnak abban, hogy az addig felmerült fogyasztást eladó, míg azt követően vevő viseli. A birtokba adás tekintetében felek úgy állapodnak meg, hogy a teljes vételár megfizetésétől számított 30 napon belül előzetesen egyeztetett időpontban kerülnek az ingatlanok átadásra azzal, hogy az időpontban felek e-mailen állapodnak meg akként, hogy kellő határidőt biztosítanak a vételár kifizetése és attól számított 30 napon belül egymásnak, hogy előre tervezhető időpontban a birtokba adás felek között megtörténjen. A birtokba adási jegyzőkönyvben rögzítik a birtokátruházás időpontját. Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az 1690 hrsz. alatti ingatlan vagyonkezelői feladatait a KÖVA-KOM Nonprofit Zrt. látja el, és az ingatlan földszinti része bérleti szerződéssel irodaként hasznosított, mely vonatkozásában eladó vállalja, hogy a birtokba adásig az ingatlant kiüríti, tehát beköltözhető, üres állapotban adja át az ingatlant. -----
- 11.) Vevő kötelezi magát arra, hogy a birtokba adást követően a birtokba adási jegyzőkönyvben rögzített közüzemi szolgáltatóknál 15 napon belül a tulajdonjogának igazolása mellett a szolgáltatási szerződést megkötí.-----

VI.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 12.) Eladó szavatol az 1. pontban megjelölt ingatlanok teher-, per- és igénymentességéért a műemléki környezetben lévő Védett Városközponti (Vt-V) övezeti besorolással rendelkező előírások kivételével. Eladó kijelenti, hogy az önkormányzat forgalomképes vagyonához tartoznak az 1.) pontban megjelölt ingatlanok, így elidegenítésre jogosult.-----
- 13.) Vevő kijelenti és szavatolja, hogy az Nvtv. 3. §. (1) bek. b.) pontja alapján átlátható szervezetnek minősül.-----
- 14.) Vevő kijelenti, hogy EU tagállami gazdasági társaság, vele szemben csődeljárás, felszámolás, végelszámolás nincs folyamatban. A gazdasági társaság Belgiumi székhelyű.-----
- 15.) Vevő kijelenti, hogy a gazdasági társaság cégkivonata, aláírási címpéldánya a PMKH Nagykőrösi Járási Hivatal Földhivatali Osztályához már benyújtásra került a Nagykőrös belterület 1686/A/3 hrsz. felvett ingatlannál és kijelenti vevő, hogy azóta változás a gazdasági társaság tekintetében nem volt, így kéri a Földhivatalt, hogy az itt nyilvántartott adatokat vegye alapul és a bejegyzéshez fogadja el, illetve az elektronikus cégnyilvántartás adatai szerint kéri annak figyelembevételét a Földhivatalnál. -----
- 16.) Szerződő felek az 1.) pontban megjelölt ingatlanok adatait a 2018. október 25. napján a Takarnet szolgáltatásból lekérdezett 30005/11969/2018., 30005/11970/2018. és a 30005/11971/2018. számú nem hiteles tulajdoni lapok alapján jelölték meg, mely a szerződés tervezet megírásához szükségeltetett – míg jelen szerződés aláírásával egyidejűleg

Nagykőrös Város Önkormányzata képv.	MALPERTUUS Gazdasági Társaság képv.	Dr. Czira Enikő ellenjegyző
--	--	--------------------------------

okiratszerkesztő ügyvéd az ellenjegyzésével egyidejűleg kijelenti, hogy a mai napon lekérdezésre kerültek a Takarnet szolgáltatáson keresztül az ingatlan adatai – aktualizált adatlekérdezés történt. -----

- 17.) Vevő kijelenti, hogy a magyar nyelvet nem ismeri ezért jelen okirat aláírása előtt a teljes okirat fordítóiroda által holland nyelvre hivatalosan, igazoltan fordításra került, mely holland nyelvű fordítás jelen okirat melléklete, mely két nyelvű szerződést mindkét szerződő fél aláírta. A fordítások közötti bármely eltérés esetén a magyar nyelv az irányadó – míg jelen szerződés tekintetében is a magyar jog az irányadó, ezért is felek kikötik a magyar bíróság joghatóságát. Szerződő felek figyelemmel a 2016. évi CXXX. tv. 20. §-ában és 27. §-ában foglaltakra a hatáskör megállapítása mellett kikötik a Kecskeméti Törvényszék illetékességét (felek által kikötött illetékesség törvényi rendelkezésére figyelemmel).-----
- 18.) Felek jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik és a szerződés aláírásával kijelentik, hogy eljáró ügyvédtől az ingatlan adásvételi jogüggyellett kapcsolatos anyagi- és eljárásjogi szabályokról teljes körű tájékoztatást kaptak. a vonatkozó adó- és illetékfizetési szabályokkal kapcsolatosan is, melyet felek megértettek és elfogadták. -----
- 19.) Felek adatai a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és akadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. tv. (továbbiakban: Pmt) 36. §. (1) bekezdésében meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően a bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy ezen okiratokat az ellenjegyző ügyvéd lefénymásolja és azt külön helyen őrizze. A felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. 8. §. (1) bek. értelmében jelen szerződés megkötésekor saját nevükben járnak el. Az 1/2017. (VII.10.) MÜK Szabályzat alapján a felek azonosítása megtörtént. -----
- 20.) Ügyfélként megjelentek, azaz eladók és vevő akként nyilatkoznak, hogy a másik fél adatainak hatósági nyilvántartásban történő ellenőrzésének lehetőségéről tudomást szereztek eljáró ügyvédtől, az on-line adatigényléssel nem kívánnak élni. Minden megjelent ügyfél hozzájárul személyes adatainak rögzítéséhez és tudomásul veszi, hogy adatai kizárólag az adott megbízás teljesítéséhez kapcsolódóan kerülnek felhasználásra. Szerződő felek tudomásul veszik az ügyvédi iroda adatvédelmi szabályzatában foglalt rendelkezéseket, mely jelen jogüggyellett kapcsolatos és felek személyére vonatkozik. -----
- 21.) Felek rögzítik a szerződésben megjelölt és tájékoztatási kötelezettségként az elektronikus kapcsolattartásra vonatkozó címüket: info@vosproperties.be; nagykoros@nagykoros.hu. Okiratszerkesztő ügyvéd e-mail címe: drceziraeniko@t-online.hu. Vevő belga székhelyű gazdasági társaság, a cég képviselője is EU-tagállami állampolgár, akinek székhelye, lakhelye a tagállamban szerepel, ezért kifejezetten kézbesítési megbízottként okiratszerkesztő ügyvédet megbízza valamennyi az adásvételi szerződéssel felmerülő okiratok átvételére (közokiratok, határozatok, írásbeli magánokiratok) amelyeket a hatóságok, illetőleg eladó írásban ad ki. Tekintettel arra, hogy a vevő nem magyar gazdasági társaság jelen szerződés kézbesítési meghatalmazottnak megjelölt okiratszerkesztő ügyvéd, akinek hivatalos címére történő postai kézbesítés esetén szabályszerűnek tekintendő a kézbesítés vevő részére. Eladó részére hivatalos címére történő megküldés minősül hivatalos kézbesítésnek. -----
- 22.) A jelen szerződéssel kapcsolatos szerződő felek közötti vagy valamely fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet – kivéve----

Nagykörös Város Önkormányzata	MALPERTUUS Gazdasági Társaság	Dr. Czira Enikő
képv.	képv.	ellenjegyző

jelen szerződésben megjelölt elektronikus úton történő kapcsolattartás – a hivatalos irat kézbesítésére vonatkozó külön szabályok előírásainak megtartásával. Az iratot annak tértivevénnel történő kézbesítése esetén az értesített az átvétel megtagadása miatt, illetve a postai értesítés ellenére nem vesz át, úgy a második kézbesítési kísérlet napját követő ötödik munkanapon – ellenkező bizonyítással – a küldemény kézbesítettnek kell tekinteni. -----

- 23.) Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a szerződő felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. Egy vevő több jogutódja esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak. Egyik fél sem jogosult ugyanakkor jelen szerződésből eredő jogai vagy kötelezettségei eseti vagy különös átruházására, engedményezésére, átvállalásra vagy bármilyen módon történő megterhelésére. -----
- 24.) A szerződésben foglalt és a szerződéssel összefüggő információk, valamint a szerződéssel kapcsolatban a szerződő feleknek egymásra vonatkozóan tudomására jutott információk – amennyiben a magyar jog kötelezően érvényesülő szabályai másként nem rendelkeznek – üzleti titoknak minősülnek, és mint ilyenek részesülnek jogi védelemben. -----
- 25.) Amennyiben a szerződés valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen, illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetelenné vagy érthetelenné válna. Jelen szerződésre a magyar jog és a magyar joghatóság az irányadó, amelyet felek elfogadnak. -----
- 26.) Jelen szerződés hat oldalas és tíz eredeti példányban készült, melyből egy eredeti példányt valamennyi szerződő fél jelen okirat aláírásával elismerten átvett. -----

VII.

ÜGYVÉDI MEGHATALMAZÁS ÉS ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK

- 27.) Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a Dr. Czira Ügyvédi Irodát, ügyintézőként Dr. Czira Enikő ügyvédet (2750 Nagykőrös, Szabadság tér 1. 1. em. 4.) a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, illetve adásvétellel kapcsolatos ingatlanügyi hatósági, kormányhivatali, adóhivatali eljárások során történő teljes körű képviseletre. Dr. Czira Enikő ügyvéd elfogadja a meghatalmazást. -----
- 28.) Ezen okiratot Dr. Czira Ügyvédi Iroda készítette, ügyintéző Dr. Czira Enikő ügyvéd készítette és ellenjegyezte, akit a Pest Megyei Ügyvédi Kamara II/241. sz. alatt tart nyilván (Ügyvédi igazolvány száma: Ü-106233, KASZ: 3605 8676). -----

Felek ezen okiratot elolvasás és megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg, helybenhagyólag aláírták. -----

Nagykőrös, 2018.

.....
Nagykőrös Város Önkormányzat
mint eladó, képv.

.....
MALPERTUUS Gazdasági Társaság
mint vevő, képv.

ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK:

Alulírott Dr. Czira Enikő ügyvéd (Pest Megyei Ügyvédi Kamara III/241., Ügyvédi igazolvány száma: Ü-106233, KASZ: 3605 8676) Nagykőrös, Szabadság tér 1. 1. em. 4. sz. alatt ezen okiratot készítettem és ellenjegyzem, és ellenjegyzésemmel igazolom, hogy az okirat felek nyilvánított akaratát tartalmazza, a jogszabályoknak megfelel és szerződő felek az okiratot előttem írták alá Nagykőrösön, 2018.napján.