

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

melyet kötöttek egyrészről **Ács Város Önkormányzata** (képviseli: Dr. Szentirmai István polgármester, adószáma: 15729655-2-11, KSH számjele: 15729655 8411 321 11, törzskönyvi azonosító szám: 729655, székhelye: 2941 Ács, Gyár utca 23., pénzügyi ellenjegyző: Pokné Meizl Anna pénzügyi osztályvezető), mint **eladó**, másrészről a **BJB- SYSTEM Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 9027 Győr, Bolyai F. utca 21. fszt. 1., cégjegyzékszám: 08-09-019936, adószám: 22687456-2-08, statisztikai számjel: 22687456-6810-113-08; képviseli: Ballai Tibor ügyvezető önállóan, továbbiakban: BJB- SYSTEM Kft.), mint **vevő** alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel.

1./ Az eladó 1/1 -ed arányú tulajdonát képezi az Ács belterület 2265/2 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 2212 m<sup>2</sup> területű ingatlan. Az ingatlan címeként a tulajdoni lapon 2941 Ács Árpád utca 2. és 2941 Ács, Árpád utca 2/A. szám szerepel.

Az ingatlanon az E.ON. Észak- dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosult javára 34 m<sup>2</sup> területre vezetékjog, továbbá szintén jogosult javára 132 m<sup>2</sup> területre vezetékjog -20kV-os közcélú vezetékre- került az ingatlan- nyilvántartásba bejegyzésre.


Az ingatlan tulajdoni lapján Ács Város Önkormányzata jogosult javára épület lebontása ténye került feljegyzése az ingatlan- nyilvántartásba, mely folytán az ingatlan megnevezése lakóház, udvar, gazdasági épületről beépítetlen területre változott.

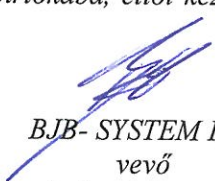
Ács Város Önkormányzat Képviselő- testülete 57/2022. (III.10.) sz. határozatával rendelkezett arról, hogy Ács Város Önkormányzata a fenti ingatlan tekintetében versenytárgyalási felhívást tesz közzé. A határozat a szerződés mellékletét képezi. Ács Város Önkormányzata a fenti ingatlan fenti tulajdoni hányada tekintetében elektronikus licitet folytatott le 2022. április 1. napján, mely tárgyalás jegyzőkönyve és jelenléti íve jelen szerződés mellékletét képezi. A versenytárgyalás eredményeként az ingatlan jegyzőkönyv szerinti fenti tulajdoni hányadának megvásárlására a BJB- SYSTEM Kft. szerzett jogosultságot, mely alapján a BJB- SYSTEM Kft., mint vevővel jelen szerződés szerinti keretek között sor kerül az adásvételi szerződés megkötésére.

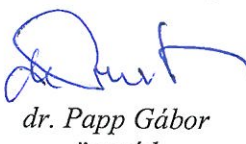
2./ Eladó eladja, vevő megtekintett állapotban megvásárolja az 1./ pontban megjelölt ingatlant nettó 14.200.000,- Ft + 27 % áfa, azaz Tizenhétmillió- kettőszázezer forint + 27% általános forgalmi adó, mindösszesen bruttó 18.034.000,- Ft, azaz Tizenharmadmillió- harminnégyezer forint vételárért azzal, hogy a vételárból vevő 1.803.400,- Ft, azaz Egy millió- nyolcszázharminnégyezer- négyszáz forint összeget a versenytárgyalást megelőzően, míg a versenytárgyalást követően, 2022. április 14. napján 16.230.600,- Ft, azaz Tizenhatmillió- kettőszázharmincezer- hatszáz forint összeget fizetett meg eladó számára, az eladó OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11740078-15385413 számú számlaszámára történő teljesítéssel.


Az eladó a fenti vételár vevő részéről történő megfizetését jelen szerződés aláírásával kifejezetten elismeri, így nyilatkozik arról, hogy vevő az ingatlan után eladó részére járó vételárat teljes egészében megfizette.

3./ A vevő a vételár teljes összegének megfizetésére tekintettel a mai napon, azaz 2022. április 20. napján lép az 1./ pontban megjelölt ingatlan birtokába, ettől kezdődően húzza annak hasznait, viseli terheit.

  
Ács Város Önkormányzata  
eladó  
képv.: Dr. Szentirmai István polgármester

  
BJB- SYSTEM Kft.  
vevő  
képv.: Ballai Tibor ügyvezető

  
dr. Papp Gábor  
ügyvéd

  
pénzügyi ellenjegyző: Pokné Meizl Anna  
pénzügyi osztályvezető

4./ Az eladó a szerződés tárgyát képező ingatlan per-, teher-és igénymentességéért –az 1./ pont szerinti vezetékjogok, a jelen pontban rögzített elővásárlási jog és alapításra kerülő visszavásárlási jog, továbbá elidegenítési és terhelési tilalom kivételével- szavatosságot vállal.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 14. § (2) bekezdése szerint Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. A 14. § (5) bekezdés szerint Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyron értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

A fentiek alapján a szerződő felek megállapodnak abba, hogy a jelen szerződés a Magyar Állam, mint elővásárlási jog jogosultjával szemben még nem lép hatályba, az ingatlan értékesítésére irányuló szerződés a Magyar Állam, illetve az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv részére megküldésre kerül, aki elővásárlási jogával a törvényben meghatározott határidőn belül élhet. Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv a Magyar Nemzeti Vagyongkezelő Zrt. -2007. évi CVI tv. 66. § (2) bekezdés.


A vevő vállalja, hogy legkésőbb az ingatlan birtokba vételétől számított 24 (huszonnégy) hónapon belül a beépítési kötelezettség teljesítését (a telek beépítési mutatóinak, valamint a jogszabályoknak és előírásoknak is megfelelő méretű, a városképbe illeszkedő, magas minőségi szinten kivitelezett beton alapú lakóház, társasház vagy irodaház jellegű ingatlan létesítését) lehetővé tevő jogerős építési engedélyt szerez a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező építésügyi hatóságtól. A vevő vállalja továbbá, hogy legkésőbb az ingatlan birtokba vételétől számított 60 (hatvan) hónapon belül a fentiek szerinti felépítményre jogerős használatbavételi engedélyt szerez és azt az eladónak bemutatja.


A szerződő felek megállapodnak jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg abban, hogy vevő a megvásárolt ingatlanra eladó számára visszavásárlási jogot enged azzal, hogy az eladó egyoldalú, a vevőhöz intézett nyilatkozatával az ingatlant megveheti 18.034.000,- Ft, azaz Tizennyolcmillió-harmincnégyezer forint visszavásárlási árért abban az esetben, amennyiben a vevő a beépítési kötelezettség bármely határideje tekintetében késedelembe esik. A visszavásárlási jogot a vevő határozott, 6 évig tartó időtartamra engedi. Visszavásárlási jog gyakorlása esetén a vevő visszavásárlási vételárra jogosult, az ingatlanon megvalósult esetleges beruházásai megtérítésére nem tarthat igényt.

A szerződő felek megállapodnak továbbá abban, hogy az ingatlanon vevő tulajdoni hányadára, a visszavásárlási jog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak Ács Város Önkormányzata jogosult javára, a visszavásárlási jog időtartamával megegyező határozott időtartamra.

   
Ács Város Önkormányzata  
eladó  
képv.: Dr. Szentirmai István polgármester

  
BJB- SYSTEM Kft.  
vevő  
képv.: Ballai Tibor ügyvezető

  
dr. Papp Gábor  
ügyvéd

  
pénzügyi ellenjegyző: Pokné Meizl Anna  
pénzügyi osztályvezető

A felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a vevő a beépítési kötelezettségének a jelen szerződés 4./ pontjában foglaltak szerint eleget tesz, az eladó a javára alapított visszavásárlási jogáról lemond. Ebben az esetben az eladó a visszavásárlási jog és az annak biztosítására alapított elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről az építmény(ek) használatbavételi engedélyének a vevő általi bemutatását követő 15 napon belül, az erre irányuló nyilatkozatnak és kérelemnek a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásával gondoskodik.

5./ A vevő Magyarországon bejegyzett, magyar székhellyel bíró jogi személy, gazdasági társaság, az eladó magyar helyi önkormányzat, a felek ingatlanszerzéssel kapcsolatos képessége korlátozás alá nem esik. A szerződő felek kijelentik, hogy jelen jogügyletet befolyásmentesen, önálló akarat-elhatározással kötik meg.

6./ A jelen szerződéssel kapcsolatosan felmerülő költségeket a vevő viseli.

7./ A szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy ellenérték fejében történő tulajdonátruházásra a 176/2008. Korm.rendelet előírásokat tartalmaz az energetikai minőségtanúsítvánnyal kapcsolatban. A szerződő felek a szerződést ezen előírások figyelembe vételével –nevezetesen, hogy az ingatlanra tanúsítvány elkészítése nem szükséges- írják alá.

8./ A szerződő felek meghatalmazzák a Neiger, Papp és Társai Ügyvédi Irodát Dr. Papp Gábor (2941 Ács, Posta köz 2-4.) ügyvéd ügyintézője mellett, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási közigazgatási eljárásban képviselőüket lássa el, egyidejűleg tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben megjelölt feltételek mellett a szerződés közöttük, és az ügyvéd között az ügyvédi megbízást pótolja. Eljáró ügyvéd az adásvételi szerződés ellenjegyzésével és aláírásával az ügyvédi megbízást elfogadja.

9./ Az eladó feltétlen, végleges, és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban megjelölt Ács 2265/2 hrsz-ú ingatlanon BJB- SYSTEM Kft. vevő javára az 1/1-ed arányú tulajdonjog adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, és jelen szerződés aláírásával ezt a szerződő felek közösen kérik a Komárom- Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2-től.

A vevő feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ács 2265/2 hrsz-ú ingatlanon a BJB- SYSTEM Kft. tulajdoni hányadára Ács Város Önkormányzata jogosult –eladó-javára visszavásárlási jog 6 éves, 2028. április 20. napjáig tartó határozott időtartamra visszavásárlási jog alapítása jogcímén az ingatlan- nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a tulajdonjog átvezetésével egyidejűleg, és jelen szerződés aláírásával ezt a szerződő felek közösen is kérik a Komárom- Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2-től.



Ács Város Önkormányzata  
eladó

képv.: Dr. Szentirmai István polgármester

BJB- SYSTEM Kft.  
vevő

képv.: Ballai Tibor ügyvezető

dr. Papp Gábor  
ügyvéd

pénzügyi ellenjegyző: Pokné Meizl Anna  
pénzügyi osztályvezető

A vevő feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ács 2265/2 hrsz-ú ingatlanon a BJB- SYSTEM Kft. tulajdoni hányadára Ács Város Önkormányzata jogosult javára elidegenítési és terhelési tilalom 6 éves, 2028. április 20. napjáig tartó határozott időtartamra elidegenítési és terhelési jog alapítása jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a tulajdonjog átvezetésével és visszavásárlási jog bejegyzésével egyidejűleg, és jelen szerződés aláírásával ezt a szerződő felek közösen is kéri a Komárom- Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2-től.



10./ A szerződő felek felhívják eljáró ügyvédet, hogy jelen szerződés földhivatali benyújtására azt követően kerülhet sor, hogy a Magyar Állam elővásárlási jogával kapcsolatban nyilatkozatát megteszi, vagy a részére nyitva álló határidő –nyilatkozattétel nélkül- eltelik.

11./ A szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Tv-ben foglaltak szerinti azonosítási kötelezettségnek eleget téve a személyazonosító igazolványukról, és a lakcímet igazoló hatósági igazolványukról hivatalos másolatot készítsen a szerződést készítő ügyvéd. A felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben feltüntetett személyes adataik kezelésére a jogügylet fogantatása érdekében, jogszabályi felhatalmazás alapján került sor. Ennek megfelelően a feltüntetett adataikat az okiratszerkesztő ügyvéd a jelen szerződésben, valamint a jelen szerződéshez kapcsolódó egyéb okiratokban a tulajdonjog bejegyzése érdekében kezeli, és archiválja.


12./ A vevő kijelenti, hogy a cégkivonatát és aláírás mintáját a cégnyilvántartás tartalmazza, ezért kéri ezen cégkivonat elektronikus úton történő beszerzését. Az aláírás minta adataiban a képviseleti jogosultság vonatkozásában változás nem történt.

13./ Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, különösen a Ptk. rendelkezései az irányadók.

A szerződő felek a fenti adásvételi szerződést elolvasták, megértették, és mint az akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.  
Ács, 2022. április 20.

   
Ács Város Önkormányzata  
eladó  
képv.: Dr. Szentirmai István polgármester

  
BJB- SYSTEM Kft.  
vevő  
képv.: Ballai Tibor ügyvezető

  
pénzügyi ellenjegyző: Pokné Meizl Anna  
pénzügyi osztályvezető

Ellenjegyzem: Ács, 2022. április 20., dr. Papp Gábor ügyvéd (KASZ: 36066828, 2941 Ács, Posta köz 2-4.)

   
MEIGER, PAPP ÉS TÁRSAI Ügyvédi Iroda  
2941 Ács, Posta köz 2-4.  
Dr. Papp Gábor  
ügyvéd  
06-30/486-2996