

- 1 -
- **Elő szerződés**
ingatlan adásvételére

mely létrejött egyrészről **Tolmács Község Önkormányzata** (székhely: 2657 Tolmács Sport utca 1., stat. számjel: 15452654-8411-321-12, adószám: 15452654-2-12, képviseli: Hajnis Ferenc polgármester), mint eladó (a továbbiakban: eladó),

másrészről **ZSEMBER-I-KER Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság**(székhely:2621 Verőce, Magyarkuti út 1., cg.: 13-09-069554, adószám:12011502-2-13, stat.szj.: 12011502-4752-113-13., képviseli: Zsemberi Ferenc ügyvezető),mint vevő (a továbbiakban: vevő) között az alábbi feltételekkel:

1. Felek rögzítik, hogy az eladó és Rétság Város Önkormányzata megállapodást terveznek megkötni, mely alapján az eladó várhatóan meg fogja szerezni a Tolmács külterület 02/4. hrsz. alatt felvett kivett, telephely megnevezésű ingatlanak a megosztását követően kialakításra kerülő, a Dombai Gábor földmérő által elkészített és az illetékes ingatlanügyi hatóság által záradékolt megosztási vázrajzon 02/20. hrsz. alatt feltüntetett, 2.1906 hektár területű részét.

2. Eladó a 43/2023. (V.04.) sz. képviselő-testületi határozatával hasznosításra hirdette meg a kialakításra kerülő 02/20. hrsz-ú ingatlanak az Extrém Légisport Egyesület által nem használt részét. Az eladó időközben újabb változási vázrajzot készíttetett az ingatlan megosztása érdekében, melyen a meghirdetett ingatlanrész megjelölése: **Tolmács külterület 02/21. hrsz. alatt felvett kivett, telephely megnevezésű, 1.8035 hektár területű ingatlan**, melyen 1 db. csarnok felépítmény található (a továbbiakban:Ingatlan).Ez utóbbi változási vázrajz tervezete a jelen előszerződés mellékletét képezi.

3. A vevő a 2. pontban megjelölt, hasznosításra meghirdetett Ingatlan megvásárlására ajánlatot tett, melyre figyelemmel a felek a szerződéses akaratukat a jelen előszerződésben rögzítik. A felek egy későbbi időpontban, a jelen előszerződésben meghatározott konjunktív feltételek bekövetkezte esetén kötnék végleges adásvételi szerződést, mely alapján eladó eladja, vevő pedig megveszi a 2. pontban megjelölt, megosztásokat követően létrejövő Tolmács külterület 02/21. hrsz. alatt felvett kivett, telephely megnevezésű, várhatóan1.8035 hektár területű önálló Ingatlan per-, teher- és igénymentes 1/1 tulajdoni hányadát, a megtekintett állapotában.

4. Szerződő felek azIngatlan vételárát nettó40.100.000.- Ft, azaz negyvenmillió-egyszázezer forintban állapítják meg. A vételár mentes az ÁFA alól, azonban ha a végleges adásvételi szerződés megkötéséig az derül ki, hogy a vételárát ÁFA terheli, úgy a vételár mértéke 40.100.000.- Ft + ÁFA.Szerződő felek a kölcsönösen kialakított és elfogadott vételárát az Ingatlan állagára és a jelen szerződésben rögzített feltételekre tekintettel kifejezetten értékarányosnak és megfelelőnek tartják. A vevő az Ingatlan birtokba adását követő 3 banki napon belül megfizeti az eladónak a vételár teljes összegét átutalással, az eladó számú bankszámlájára. A felek megállapodnak abban, hogy ha az Ingatlan (illetve megosztást megelőzően a 2. pontban megjelölt ingatlanak megfelelő ingatlanrész) birtokba adására a megosztást, illetve a végleges adásvételi szerződés megkötését megelőzően sor kerül, úgy a jelen előszerződés és a birtokba adás ténye kötelmi jogi igényt teremt az eladó számára a vételár követelésére. Ugyanígy a jelen előszerződés megkötése az Ingatlan tulajdonjogára (és ezen belül birtokára) vonatkozóan kötelmi igényt keletkeztet a vevő oldalán.

5. Ha az eladó bármilyen okból nem szerzi meg az 1. pontban megjelölt, vagyis a várhatóan Tolmács külterület 02/20 hrsz.-ú, kivett telephely megjelölésű és 2.1906 ha nagyságú ingatlan tulajdonjogát 2025. június 30. napjáig, a felek bármelyike jogosult az adásvételtől elállni.

6. Az eladó tájékoztatja a vevőt arról, hogy az Ingatlan területén üzemanyag tároló működött, a tartályok jelenleg is ott találhatóak. A vevő elfogadja azt a feltételt, hogy az üzemanyag tartályok eltávolítása és szabályszerű elhelyezése, az Ingatlan veszélyes hulladéktól történő mentesítése őt terheli, ezen feladatokat az eladótól kifejezetten és teljes körűen átvállalja. Az eladó arról is tájékoztatja a vevőt, hogy az ingatlanhoz semmilyen közműellátás nem tartozik, valamennyi szükséges közművet a vevőnek kell kiépítenie.Abban az esetben, ha ennek ellenére mégis az válna megállapíthatóvá, hogy közműkontingensek, illetve egyéb vagyoni értékű jogok kapcsolódnak azIngatlanhoz, úgy annak tulajdonjogával együtt eladó ezeket is átruházza vevőre azzal, hogy a vételár ezek ellenértékét integránsan tartalmazza.

7. Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlannak az ingatlan-nyilvántartásba önálló földrészletként történő feltüntetéséhez szükséges a települési rendezési terv módosítása, ennek költségét a vevő vállalja. A felek a végleges adásvételi szerződést azt követő 15 napon belül kötik meg, hogy az alábbi feltételek mindegyike, vagyis ezek közül a legutolsó (is) teljesült:

- Rétság Város Önkormányzata és az eladó megkötötte azt a megállapodást, amellyel a települések közötti közigazgatási határ módosításra és a Tolmács külterület 02/20 hrsz.-on lejegyzésre kerülő önálló ingatlan tulajdonjoga az eladó részére átruházásra kerül;
- a Tolmács külterület 02/20 hrsz.-ú ingatlan önálló földrészletként történő kialakulását (is) eredményező telekalakítási eljárás lefolytatásra került és a Tolmács külterület 02/20 hrsz.-ú ingatlanra az eladó tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzést nyert;
- Rétság Város Önkormányzata a Tolmács 02/20 hrsz.-ú ingatlan birtokát átadta (átruházta) az eladóra;
- a fentiekben rögzítetteket követően az Ingatlan mint önálló földrészlet kialakítására irányuló telekalakítási eljárás sikeresen lefolytatásra került, vagyis az erre vonatkozó telekmegosztási engedély az eladó rendelkezésére áll.

8. Felek megállapodnak abban, hogy a fentiek szerinti utolsó feltétel teljesítésétől a vevő egyoldalúan eltekinthet, amely esetben az eladó a Tolmács külterület 02/20 hrsz.-ú ingatlannak olyan arányú tulajdoni illetőségét köteles részére – változatlan vételár mellett – átruházni, amely megfelel az Ingatlan paramétereinek azzal, hogy felek ilyen esetben kötelesek ennek a földrészletnek a használatára vonatkozóan használati megállapodást létrehozni és a közös tulajdonból fakadó elővásárlási jogáról az ingatlan további részének értékesítése esetén eladói felhívásra a vevő lemond.

9. A vevő vállalja, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlant a birtokba lépését követően telephelyként a cégnyilvántartásba bejelenti és azon a tulajdonjog megszerzését követő 3 éven belül ipari termelő tevékenységet fog folytatni. Az eladó az Ingatlant a vevő pályázatában részletesen körülírt ezen kötelezettségvállalásra tekintettel értékesíti a vevő számára, mert az eladó szempontjából fontos körülmény az, hogy az Ingatlanon helyi adó fizetési kötelezettséggel járó termelő tevékenység folyjon.

10. A vevő kijelenti, hogy az Ingatlan állapotát felmérte, azt alaposan átvizsgálta, az eladó az Ingatlan tulajdonságaival, a felépítmény műszaki állapotával kapcsolatos szavatossági igényeket kizárja. A vevő nem tarthat igényt vételár leszállítására, az eladó pedig a vételár növelésére abban az esetben, ha a végleges megosztást követően az Ingatlan alapterülete legfeljebb 5%-kal változik (akár negatív, akár pozitív irányban a 2. pontban meghatározott területi adathoz viszonyítva), vagy az Ingatlan (felépítmény) állagában a birtokba adásig romlás, vagy javulás következik be. A felek a jelen pontban írtakra a vételár mértékének meghatározása során figyelemmel voltak.

11. Az eladó az Ingatlant a lehető legrövidebb időn belül a vevő birtokába adja függetlenül attól, hogy a végleges adásvételi szerződés feltételei mikor valósulnak meg. A felek rögzítik, hogy a birtokba adás feltétele az, hogy előzetesen a 2. pontban megjelölt ingatlant is magában foglaló ingatlanrészt az eladó Rétság Város Önkormányzatától birtokba kapja. Az eladó törekszik olyan megállapodás megkötésére Rétság Város Önkormányzatával, hogy a 2. pontban megjelölt ingatlannak megfelelő, még nem önálló albetétnek minősülő ingatlanrészt minél rövidebb időn belül általa birtokba vehető, illetve vevő számára birtokba adható legyen. Ha a vevő az Ingatlant (ingatlanrészt) a végleges adásvételi szerződés megkötését megelőzően birtokba veszi, úgy azon csak olyan, jogszerű tevékenységet folytathat, amelyhez szükséges hatósági engedélyeket ő maga megszerzi. Az Ingatlanon lévő csarnok semmilyen gazdasági célra történő használatára, hasznosítására jelenleg nem áll rendelkezésre hatósági engedély.

12. Ha a felek között az adásvétel bármilyen okból meghiúsul, úgy a megfizetett vételár kamatok nélküli összege a vevőnek visszajár, a vevő az Ingatlanon végzett esetleges beruházásai ellenértékére – az alábbi kivétellel – nem tarthat igényt, azonban az Ingatlan használatáért a szerződés meghiúsulásáig (bármelyik fél elállásáig) az eladó számára használati díjat nem tartozik megfizetni. A végleges adásvételi szerződés nem várt meghiúsulása esetén akkor, ha az Ingatlan, vagy a Tolmács 02/20 hrsz.-ú ingatlan jelen előszerződéssel érintett részének tulajdonjogát harmadik személy szerezne meg a jövőben, úgy eladó köteles a hozzá befolyó vételárból a jelen pont szerinti, a vevő által elvégzett értéknövelő beruházások – igazolt – értékét legfeljebb 7.000.000.- Ft erejéig megtéríteni a vevő részére.

13. Az eladó az Ingatlan tulajdonjogát a vételár teljes összegének megfizetéséig fenntartja. Az eladó külön jognyilatkozattal adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az Ingatlan 1/1-ed arányú tulajdonjogát vevő nevére a végleges adásvételi szerződés alapján, adásvétel jogcímén bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba. Az eladó a tulajdonjog bejegyzését engedő jognyilatkozatát a végleges adásvételi szerződés aláírásakor megadja és letétbe helyezi eljáró ügyvédnél azzal, hogy azt eljáró ügyvéd akkor adja ki a vevőnek, illetve nyújtja be a Földhivatalhoz, amikor az eladó elismeri vagy a vevő hitelt érdemlően igazolja eljáró ügyvéd előtt a vételár teljes összegének megfizetését. Felek megállapodnak abban, hogy ha az Ingatlan birtokba adására már az előszerződés alapján sor kerül és a vételár megfizetésre kerül a végleges adásvételi szerződés megkötése előtt, úgy a végleges adásvételi szerződés tulajdonjog fenntartásáról már nem fog rendelkezést tartalmazni.

14. Eladó a jelen előszerződésben megjelölt terheken túlmenően szavatol azért, hogy a vevő a végleges adásvételi szerződéssel a vételár maradéktalan megfizetése ellenében megszerzi az Ingatlan per-, igény- és tehermentes tulajdonjogát.

15. Felek képviselői kijelentik, hogy eladó és vevő is Magyarországon működő jogi személy, ügyletkötési képessége korlátozás alá nem esik.

16. Felek kölcsönösen kikötik az adásvételtől való elállás jogát arra az esetre, ha a végleges adásvételi szerződés megköthetővé válik, és felek valamelyike, írásos felhívásra 15 napon belül nem köti meg a végleges adásvételi szerződést vagy a szerződésben kikötött feltétel szerint a vételár hátralévő összegét vevő 15 napos késedelemmel sem fizeti meg.

17. A jelen előszerződés és a végleges adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos költségek, valamint a vagyónátruházási illeték a vevőt terhelik. A vevő elfogadja azt a feltételt, hogy mind a jelen előszerződést, mind pedig a végleges adásvételi szerződést az eladó által megbízott dr. Bódis Pál ügyvéd készítse el. A vevő vállalja az ügyvédi díj megfizetését (előszerződés elkészítése fejében 150.000.- Ft + ÁFA, a végleges adásvételi szerződés elkészítése fejében további 150.000.- Ft + ÁFA megbízási díj) eljáró ügyvéd számlája ellenében.

18. Szerződő felek a végleges adásvételi szerződés aláírásával meghatalmazást fognak adni dr. Bódis Pál ügyvédnek (székhely: 2660 Balassagyarmat, Deák Ferenc utca 7-9.), hogy az adásvételi szerződést készítse el és járjon el az illetékes földhivatalnál a tulajdonjog átvezetése érdekében. Szerződő felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen elvégezze, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül. Eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával a meghatalmazást elfogadja.

19. A jelen előszerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek ezt a szerződést elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Balassagyarmat, 2023. augusztus.....

Tolmács Község Önkormányzata
eladó képviseletében
Hajnis Ferenc polgármester

ZSEMBER-I-KER Kft.
vevő képviseletében
Zsembéri Ferenc ügyvezető