

Adásvételi szerződés

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, Magyarúti 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. A felek által Tolmácson, 2023. augusztus 17-i keltezéssel létrejött előszerződés és Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének számú határozata alapján eladó eladja, vevő pedig megveszi az eladónak az 1/1-ed arányú tulajdonát képező **Tolmács külterület 02/20. hrsz. alatt felvett** kivett, telephely megnevezésű, 2,1906 hektár területű ingatlanának a **823/1000-ed arányú** tulajdonrészét, az ingatlan megtekintett állapotában, amely tulajdoni illetőség ténylegesen az Ingatlan alábbiak szerinti területrészét, annak kizárólagos használatát jelenti, amelyen található 1 db, cca. 1000 m² alapterületű csarnokfelépítmény (a továbbiakban: **Felépítmény**).

2. A felek az adásvétel folytán közös tulajdonukat képező ingatlan használatát akként szabályozzák, hogy a Csóri Miklós földmérő mérnök által 2023.06.15-i keltezéssel elkészített, de még el nem bíralt változási vázrajzon (mely a jelen szerződés mellékletét képezi) 02/21. hrsz. alatt feltüntetett 1,8035 hektár kiterjedésű ingatlanrész a vevő kizárólagos használatába kerül, míg a 02/22. hrsz. alatt feltüntetett 0,3871 hektár kiterjedésű ingatlanrész az eladó kizárólagos használatában marad. A felek az 1. pontban megjelölt, az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányad számítása során a két ingatlanrész alapterületét vették figyelembe, amely független a két ingatlanrész egymáshoz viszonyított forgalmi értékétől. Felek az egyértelműség érdekében rögzítik, hogy az Ingatlan tekintetében (az előszerződésben foglaltakkal ellentétben) külön használati megállapodást nem kötnek, annak használati rendjét a jelen pontban foglaltak szerint alakítják ki és tekintik magukra és harmadik személyekre nézve kötelezőnek.

3. Szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlanhányad vételárát 40.100.000.- Ft, azaz negyvenmillió-egyszázezer forintban állapítják meg, amelyből 35.000.000,- Ft, azaz Harmincötmillió,- forint a Felépítmény, a fennmaradó 5.100.000,- Ft, azaz Ötmillió-százezer,- forint pedig a telek(rész) vételára. A vételár az eladó nyilatkozata szerint mentes az ÁFA alól, így a vételár az ÁFA összegét nem tartalmazza. Szerződő felek a kölcsönösen kialakított és elfogadott vételárat az ingatlan állagára és a jelen szerződésben rögzített feltételekre tekintettel kifejezetten értékarányosnak és megfelelőnek tartják.

4. Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadja a vevőnek az ingatlanhányad értékesítéséről kiállított számláját. A vevő a jelen szerződés aláírását követő 3 banki napon belül a vételár teljes összegét átutalja (megfizeti) eladónak a számlán feltüntetett bankszámlájára.

5. Az eladó a 2. pontban meghatározott ingatlanrészt adásvétel jogcímén a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg adja a vevő birtokába, a birtokjog átruházásával együtt. A felek rögzítik, hogy a birtokba adás részükről további jogcselekményt nem igényel, mert az ingatlanrész ténylegesen már a vevő használatában áll, vevő azon már saját költségén végrehajtott értéknövelő felújítási munkákat.

6. Az eladó az ingatlanhányad tulajdonjogát a vételár teljes összegének megfizetéséig fenntartja. Az eladó külön jognyilatkozattal adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását

ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt 823/1000-ed arányú ingatlanhányad tulajdonjogát vevő nevére adásvétel jogcímén bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba. Az eladó a tulajdonjog bejegyzését engedő jognyilatkozatát a szerződéskötéskor megadja és letétbe helyezi eljáró ügyvédnél azzal, hogy azt eljáró ügyvéd akkor adja ki vevőnek, illetve nyújtja be a Földhivatalhoz, amikor az eladó elismeri vagy a vevő hitelt érdemlően igazolja eljáró ügyvéd előtt a vételár teljes összegének a 4. pontban foglaltak szerinti megfizetését.

Szerződő felek egyezően megállapodnak abban, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdése b) pontja alapján a jelen szerződés szerinti tulajdonjog bejegyzése iránti beadvány elintézésének a függőben tartását kérik az illetékes Földhivaltól az eladó által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, a jelen szerződésnek a földhivatali benyújtásától számított legfeljebb 6 hónapos határidő elteltéig.

7. Az eladó tájékoztatja a vevőt arról, hogy a 2. pontban megjelölt ingatlanrész 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 ingatlanrész 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 volna megállapíthatóvá, hogy közműkontingensek, illetve egyéb vagyoni értékű jogok kapcsolódnak az ingatlanrészhez, úgy annak tulajdonjogával együtt eladó ezeket is átruházza vevőre azzal, hogy a vételár ezek ellenértékét integránsan tartalmazza.

8. Felek megállapodnak abban, hogy habármelyik fél kezdeményezi a 02/20. hrsz-ú ingatlan természetbeni megosztását a jelen szerződés mellékletét képező vázrajznak megfelelő módon, úgy a másik fél a megosztás átvezetéséhez szükséges okiratokat késedelem nélkül aláírja és a megosztáshoz szükséges közreműködését megadja. A felek a jelen szerződés mellékletét képező vázrajznak megfelelő mód alatt azt értik, hogy ha nem lehetséges pontosan a vázrajz szerinti megosztás, úgy egyik ingatlanrész területe sem változhat 5 %-ot meghaladó mértékben.

9. A vevő vállalja, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanrészt a birtokba lépését követően telephelyeként a cégnyilvántartásba bejegyezteti és azon a tulajdonjog megszerzését követő 3 éven belül ipari termelő tevékenységet fog folytatni. Az eladó az ingatlanhányadot 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 ingatlanrész állapotát felmérte, azt alaposan átvizsgálta, az eladó az ingatlanrész tulajdonságaival, a felépítmény műszaki állapotával kapcsolatos szavatossági igényeket kizárja. A felek a jelen pontban írtakra a vételár mértékének meghatározása során figyelemmel voltak.

11. Eladó kijelenti, hogy Magyarországon működő jogi személyiségű önkormányzat, vevő kijelenti, hogy a cégnyilvántartásba bejegyzett jogi személynek minősülő vállalkozás, ügyletkötési képességük korlátozás alá nem esik.

12. Az 1. pontban megjelölt ingatlant illetik és terhelik vízvezeték átvezetési szolgalmi jogok. Az eladó szavatol azért, hogy a jelen szerződésben feltüntetett terheken felül más nem terheli az ingatlant és a vevő a vételár teljes összegének megfizetésével megszerzi az Ingatlan per-, igény- és tehermentes tulajdonjogát.

13. A jelen szerződés (beleértve a felek által aláírt előszerződést is) megkötésével kapcsolatos költségek, valamint a vagyonátruházási illeték a vevőt terhelik. A vevő elfogadja azt a

feltételt, hogy mind az előszerződést, mind pedig a végleges adásvételi szerződést az eladó által megbízott dr. Bódis Pál ügyvéd készítse el. A vevő vállalja az ügyvédi díj megfizetését összesen 300.000.- Ft + ÁFA összegben eljáró ügyvéd számlája ellenében.

14. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazást adnak dr. Bódis Pál ügyvédnek (székhely: 2660 Balassagyarmat, Deák Ferenc utca 7-9.) arra, 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.

15. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

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

Balassagyarmat, 2023.november

Tolmács Község Önkormányzata
eladó képviselőjében
Hajnis Ferenc polgármester

ZSEMBER-I-KER Kft.
vevő képviselőjében

Zsemberi Ferenc ügyvezető

Ellenjegyzem Balassagyarmaton 2023.november... napján:

dr. Bódis Pál
ügyvéd

Tulajdonjog bejegyzését engedő jognyilatkozat

Alulírott Hajnis Ferenc polgármester **Tolmács Község Önkormányzata** (székhely: 2657 Tolmács Sport utca 1., stat. számjel: 15452654-8411-321-12, adószám: 15452654-2-12), mint eladó nevében a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásomat adom ahhoz, hogy az Önkormányzatunknak, mint eladónak az 1/1-ed arányú tulajdonát képező **Tolmács külterület 02/20. hrsz. alatt felvett** kivett, telephely megnevezésű, 2,1906 hektár területű ingatlanából **823/1000-ed arányú** tulajdonrész tulajdonjogát adásvétel jogcímén bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba a **ZSEMBER-I-KER Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2621 Verőce, Magyarkúti út 1., cg.: 13-09-069554, adószám: 12011502-2-13, stat.szj.: 12011502-4752-113-13., képviseli: Zsemberi Ferenc ügyvezető) vevő nevére.

Balassagyarmat, 2023. november ...

Tolmács Község Önkormányzata
eladó képviselőjében
Hajnis Ferenc polgármester

Ellenjegyzem Balassagyarmaton 2023. november ... napján:

dr. Bódis Pál
ügyvéd