

Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének
23/2022. (II.23.)
önkormányzati határozata

önkormányzati vagyonnal kapcsolatos döntések meghozataláról

A Képviselő-testület

I.

- megismerte, hogy a VASAS Horgászegyesület 2021 novemberében az általuk hasznóberbe vett nyírbátori 0395/1 hrsz.-ú, Szénaréti tó környezetében kb. 50 db szilfát ültetett el,
- Boruzs Lajos erdészeti szakirányító véleményét figyelembe véve a faültetést tudomásul veszi.

II.

- a CLLD pályázattal kapcsolatos döntések meghozataláról szóló 156/2021. (XI.16.) önkormányzati határozat I. és II. pontjait az alábbiak szerint módosítja:

„I.

- *mint tulajdonos hozzájárul, hogy az önkormányzati tulajdonú, nyírbátori 0395/1 hrsz.-ú ingatlanon a Vasas Horgászegyesület fejlesztést hajtson végre – filagória építése - pályázati forrásból azzal a feltétellel, hogy a fejlesztéssel megvalósuló vagyontárgyak a fenntartási időszak végén térítésmentesen az önkormányzat tulajdonába kerüljenek.*
- *felhatalmazza a polgármestert, hogy erre vonatkozóan megállapodást írjon alá az egyesülettel.*

II.

- *a pályázati felhívásra benyújtott támogatási kérelemben foglalt tevékenységekre a Vasas Horgászegyesület (4300 Nyírbátor, Szentvér u. 91.) 2021. évi költségvetés VIII. 2 tartalék rendkívüli felhalmozási kiadásokra előirányzat terhére 4.534.827 Ft visszatérítendő támogatást biztosít 2022. június 30-ig.*
- *a Vasas Horgászegyesület (4300 Nyírbátor, Szentvér u. 91.) részére 250.000 Ft vissza nem térítendő támogatást biztosít a nyírbátori 0395/1 hrsz.-ú területen pályázati forrásból építendő filagória épületének tervezési költségeihez a 2021. évi költségvetés VIII. 2 tartalék rendkívüli felhalmozási kiadásokra előirányzat terhére*
- *felhatalmazza a polgármestert a támogatási szerződések aláírására.”*

III.

- a 168/2021. (XI.24.) határozatának III. pontját hatályon kívül helyezi,

- a lakhatási feltételek és lehetőségek javítása érdekében megvásárolja a Szénaréti lakóparkban épülő 36+27 lakásos társasházból 6 db – az 1. melléklet szerinti alaprajzon a Szénarét utca irányába néző földszinti 7.,8.,9., illetve I. emeleti 16.,17.,18. számú -, egyenként 42,45m²-es lakásokat a General-Seven Kft.-től bérlakás céljára,
- a lakások vételárát nettó 419.048,-Ft/m² + 20.952,-Ft/m² ÁFA (5%), azaz bruttó 440.000,-Ft/m² áron állapítja meg, azaz a 6 db lakás vételárát összesen nettó 106.731.526,-Ft+ 5.336.576,-Ft ÁFA (5%), azaz bruttó 112.068.102,-Ft-ban,
- a lakások vételárának megfizetését az alábbi ütemezés szerint fizeti meg:


Esedékesség időpontja	Esedékes vételárrészlet mértéke
az Adásvételi szerződés aláírását követő 15 (tizenöt) napon belül.	Vételőelőleg, amely a Teljes Vételár 20 (húsz) %-a, ezen vételőelőleget a felek foglalónak tekintik
Az ingatlan 20%-os készenléti állapotában	Teljes Vételár 20 (húsz) %-a, csökkentve a vételőelőleg 1/5 részével
Az ingatlan 40%-os készenléti állapotában	Teljes Vételár 20 (húsz) %-a, csökkentve a vételőelőleg 1/5 részével
Az ingatlan 60%-os készenléti állapotában	Teljes Vételár 20 (húsz) %-a, csökkentve a vételőelőleg 1/5 részével
Az ingatlan 80%-os készenléti állapotában	Teljes Vételár 20 (húsz) %-a, csökkentve a vételőelőleg 1/5 részével
a véglegessé vált Használatbavételi Engedély Vevő részére történő megküldésétől számított 15 (tizenöt) napon belül	Teljes Vételár 20 (húsz) %-a, csökkentve a vételőelőleg 1/5 részével

- felhatalmazza a polgármestert a 2. melléklet szerinti adásvételi szerződés-tervezetnek megfelelően az egyes lakásokra vonatkozó adásvételi szerződések, a szükséges jognyilatkozatok, dokumentumok aláírására.

K.m.f


Máté Antal
 polgármester




Badics Ildikó
 jegyző

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről:

GENERAL-SEVEN KORLÁTOLT FELELŐSÉGŰ TÁRSASÁG (cégjegyzékszám: 15-09-072449, adószám: 14241035-2-15, statisztikai számjel: 14241035-4120-113-15, képviselőjében eljár: Kiss Bernadett 4551 Nyíregyháza, Tujafa utca 36. sz. alatti lakos ügyvezető önálló képviselői joggal) 4400 Nyíregyháza, Bethlen Gábor utca 25. sz. alatti székhelyű gazdasági társaság, mint eladó (a továbbiakban **Eladó**),

másrészről:

NYÍRBÁTOR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA (székhely: 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7. szám, adószám: 15731869-2-15, statisztikai számjel: 15731869-8411-321-15, törzsszám: 731861, számlavezető pénzintézet: OTP Bank Nyrt. Nyírbátori Fiókja, számlaszám: 11744058-15403571-00000000, képviselőjében eljár: Máté Antal polgármester) mint vevő (a továbbiakban **Vevő**)

(Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: **Felek**)
között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint.

1. ELŐZMÉNYEK, AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TÁRGYÁNAK MEGHATÁROZÁSA, SZÁNDÉKNYILATKOZATOK

- 1.1 Felek előjáróban rögzítik, hogy Eladó 1/1 arányú ingatlan-nyilvántartási tulajdonát képezi a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által a **Nyírbátor zártkert 6025/2 helyrajzi számon** nyilvántartott, 5512 m² alapterületű, „kivett zártkerti művelés alól kivett, gazdasági épület+ minősítésű ingatlan (a továbbiakban: **Alapingatlan**). Felek rögzítik, hogy Eladó tulajdonjoga a 306318/3/2021.05.17. számú határozattal került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.
- 1.2 Az Alapingatlannak a TakarNet-rendszerből 2022. február 23. napján letöltött tulajdoni lapját Eladó a Vevő részére a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg bemutatta, aki annak bemutatását és megismerését a jelen adásvételi szerződés aláírásával elismeri.

Felek megállapítják, hogy a tulajdoni lap tanúsága szerint az Alapingatlanra az alábbi tények és terhek kerültek fel-, illetve bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba:

- 1.2.1 III/1. alatt 39066/2/2019.12.16. határozati számon feljegyzett telekalakítás ténye (szöveges bejegyzés): a 6025,6026/1,6026/2, 6027 helyrajzi számú földrészletek telekcsoport újraosztása során megosztva 6025/1,6025/2 helyrajzi számra;
- 1.2.2 III/3. alatt 302664/2/2021.03.05. határozati számon a Nyírbátor Város Önkormányzata jogosult javára bejegyzett 2022.12.31. napjáig tartó visszavásárlási jog;
- 1.2.3 III/5. alatt 312147/2/2021.11.22 határozati számon a társasház előzetes alapításának ténye.

Eladó kijelenti, hogy az Alapingatlanra az 1.2.1., 1.2.2 pont, valamint az 1.2.3. pont szerint feljegyzett tények, valamint jogok a Vevő tulajdonszerzését nem akadályozzák, nem korlátozzák.

- 1.3 A Projektre vonatkozó építési engedélyt (a továbbiakban: **Építési Engedély**) a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Építésügyi Örökségvédelmi Főosztálya az **SZ-10/ÉTDR-06/177-4/2021.** számon (ÉTDR azonosító: 202000195339) adta ki, mely 2021. január 8. napján vált véglegessé A Projektre vonatkozó Építési Engedély módosításra került, a módosított Építési Engedélyt a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Építésügyi Örökségvédelmi Főosztálya **SZ-10/ÉTDR-06/3164-2/2021.** számon (ÉTDR azonosító: 202000195938) adta ki, amely 2021. január 28. napján véglegessé vált.

Ezen módosítás alapján a Magera Design Kft., mint jogelődötől az Eladó, mint jogutód javára az építési engedély megadásra került és a jogutódlás tényét az illetékes hatóság tudomásul vette.

Eladó az építési engedélyezési tervdokumentáció alapján tájékoztatja a Vevőt, hogy a tervezett épület Nyírbátor bevezető útszakaszán a Szénaréti lakóparkban kerülne kialakításra jelenleg üres területen, később kialakítható lakó házas övezetben. Megrendelő erre a területre szeretné megvalósítani a tervezett 63 lakás+6 üzlet lakóépületet. A telek az érvényben lévő rendezési terv besorolása alapján: Lk5.

Mely szerint az ingatlan beépítése 60 %-ban lehetséges és 12,50 m építménymagassággal kialakítható. A tervezett épület egy saroktelken kerülne elhelyezésre, melynek egyik oldala a Gyulaji bevezető útra kerülne, míg másik oldala merőlegesen egy mellékúthoz kapcsolódna. Az épület felépítése 1 ütemben valósulna meg. A lakások nagy részben nappali + 1 szoba kialakításúak cca. 42,00 m² esek, de az ingatlan adottságai miatt nagyobb nappali + 2 szobás lakások is kerültek elhelyezésre (épület sarkainál) cca. 62,00-67,00 m². Az épület földszintjén a szeméttárolás kialakítására is sor került, illetve az emeleti szinteken külön tárolók – babakocsi, kerékpár stb. - is kialakításra kerültek. Az eladó a lépcsőházat úgy alakítja ki, hogy az utcafront és a hátsó udvar felől is kapjon bejáratot. A lakások nagyobb része erkélyes kialakítású, melyekbe nappali, szoba vagy 2 szoba, konyha, fürdő, mosókonyha és gardrob is került betervezésre. Az ingatlan adottságait figyelembe véve az udvarra a lakásokhoz tartozó gépkocsi parkolókat is alakít ki az eladó.

- 1.4 Eladó a Projekt első üteme vonatkozásában társasház-alapítási szándékát az Építési Engedély alapján 2021. november 15. napján alapító okiratba foglalta és a társasház-alapítás tényének előzetes feljegyzését kérte a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál. A társasház előzetes alapításának ténye 312147/2/2021.11.22. határozatszámom került feljegyzésre az Alapingatlan tulajdoni lapjára.
- 1.5 Felek megállapodása alapján az esetlegesen szükséges társasházi alapító okirat módosításokat (ideértve a társasház bejegyzése iránti eljárásban az ingatlanügyi hatóság által esetlegesen kibocsátott hiánypótlási felhívások vagy egyéb határozatok teljesítéséhez szükséges módosításokat is) az Eladó jogosult egyedül, saját hatáskörben elkészíteni, elfogadni és az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani. Vevő kifejezetten tudomásul veszi, hogy a feljegyzett társasház-alapítás kihat majd arra is, aki később az Alapingatlanra, illetve a társasház(ak) albetéteire és közös tulajdonban maradó részei(k)re nézve jogot szerez.
- 1.6 Vevő már a jelen adásvételi szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy Eladó a **Társasház bejegyzését** - a lakóépületre vonatkozó, az építésügyi hatóság által a használatbavétel tudomásulvételéről szóló határozatának (a továbbiakban: **Használatbavételi Engedély**) meghozatalát követően - a **társasház-alapítás ténye előzetes feljegyzésének ranghelyén biztosítsa** az 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 38. §-a szerint, az Inytv. 44. § (2) bekezdésében szabályozott rangsorcsere foganatosításával, amelynek értelmében a végleges társasházi alapító okirat alapján a Társasházat Vevő (és más vevők) tulajdonjogát megelőzően fogják bejegyezni.

Vevő már a jelen adásvételi szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz is, hogy az Eladó által benyújtandó épület-feltüntetés tényét a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 38. §-a szerint, az Inytv. 44. § (2) bekezdésében szabályozott rangsorcsere foganatosításával a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló kérelmet megelőzően bírálja el az ingatlanügyi hatóság, amelynek értelmében az épület-feltüntetés tényét Vevő (és más vevők) tulajdonjogát megelőzően fogják feljegyezni az ingatlan-nyilvántartásba.

Vevő jelen szerződés aláírásával jóváhagyólag tudomásul veszi, hogy az Eladó a Projectre vonatkozó Használatbavételi Engedély jogerőre emelkedését követően egyedüli tulajdonosként a társasházi alapító okiratot a ténylegesen megvalósult állapotnak megfelelően módosítja.

Vevő ennek megfelelően már most hozzájárul ahhoz is, hogy a Társasház a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Lakást érintően a Vevőre vonatkozó valamennyi széljegyzett kérelem (szerződés módosítás; iratcsatolás; tulajdonjog-bejegyzési kérelem stb.) ranghelyét megelőzően bejegyzésre kerüljön.

Vevő továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy – amennyiben ezen nyilatkozatának külön okiratban való megerősítése, illetve megismétlése lesz szükséges – úgy azt az Eladó felhívására haladéktalanul megteszi, illetve a jogosultaktól beszerzi. A fenti ranghely-fenntartás következtében a végleges alapító okiratot a szükséges módosítások megtételével Eladó egy személyben fogja aláírni, illetve az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani. Felek megállapodnak, hogy a társasház-alapítás költségeit az Eladó viseli.

- 1.7 Felek rögzítik, hogy Nyírbátor Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 168/2021. (XI.24.) sz. önkormányzati határozat III. pontjával döntött arról, hogy „megvásárolja a Szénaréti lakóparkban épülő 36+27 lakásos társasházból 6 db – az alaprajz szerint földszinti 7.,8.,9, illetve I. emeleti 16.,17.,18. számú – egyenként 42,45 m² alapterületű lakás a General- Seven Kft-től bérlakás céljára. A 168/2021. (XI.24.) sz. önkormányzati határozat III. pontja felhatalmazta továbbá a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására. Kiegészítésre kerül a holnap meghozott önkormányzati határozat számával.
- 1.8 Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával eladja, Vevő pedig megveszi az Alapingatlanon felépítésre kerülő, az 1. sz. melléklet szerinti földszint II. ütem 7. lakást – amely a 2021. november 15. napján kelt társasházi alapító okirat szerint 6025/2/A/22 hrsz. alatti, 22. sorszámú lakás - (a továbbiakban: **Lakás**), amely a megalapított társasház bejegyzését követően várhatóan a 6025/2/A/22 hrsz. (várható albetétszám) alatt bejegyzésre kerülő társasházi „lakás” ingatlanok felel meg, a közös tulajdonból hozzá tartozó 946/100000 eszmei hányaddal. A

Lakás az alábbi helyiségekből áll majd: 1 szoba, előtér, nappali, konyha, fürdőszoba, WC, erkély (mindösszesen nettó 42,45 m²). Vevő tudomásul veszi, hogy az erkélyek 50%-os területtel kerülnek beszámításra az eladható alapterületbe. A Lakás alaprajzát jelen szerződés 1. számú melléklete tartalmazza. Amennyiben a Lakás alapterületi adatai tekintetében jelen szerződés szövege és az 1. számú mellékleten található adatok között esetlegesen eltérés mutatkozik, úgy a jelen szerződés szövegében foglalt adatok irányadóak. A Vevő igénye esetén a tervektől a jogszabályok, statikai és egyéb szabályok előírásainak, valamint az ingatlanokat magában foglaló társasház állagának, készültségi fokának megfelelően a jelen szerződés mellékletét képező, mindkét fél által aláírt szerződés-kiegészítéssel el lehet térni. Felek megállapodnak abban, hogy +/- 2 %-os mértékben a terveken szereplő alapterülettől az ingatlan alapterülete eltérhet.

1.9 Vevő tudomásul veszi, hogy a Lakás tervezett helyrajzi számának és a társasházi osztatlan közös tulajdonból várhatóan hozzá tartozó eszmei hányadnak a meghatározása a Társasház előzetes alapító okiratában, a végleges helyrajzi számának és a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadnak a végleges meghatározására (mely az 1.8. pontban jelzett várható helyrajzi számtól esetlegesen eltérhet) a véglegessé vált Használatbavételi Engedélynek megfelelően, a Társasház bejegyzését követően – külön okiratban – kerül sor.

1.10 Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Társasház bejegyzésére valamely nem várt okból nem kerülne sor és a társasház-alapítás előzetes feljegyzése az Alapingatlan tulajdoni lapjáról törlésre kerülne, úgy a Vevőt a Társasház bejegyzésének elutasításáról szóló határozatról való tudomásszerzéstől számított 30 (harminc) napon belül elállási jog illeti meg.

2. A MŰSZAKI TARTALOM ÉS ANNAK ESETLEGES VÁLTOZÁSA

2.1 Eladó vállalja, hogy a Lakást, illetve a Társasházat a végleges Építési Engedélynek és a jelen adásvételi szerződéshez **2. számú melléklet**ként csatolt műszaki leírásban rögzített műszaki tartalomnak és kivitelezési minőségnek megfelelően építi meg, illetve azoknak megfelelően fejezi be a kivitelezést. Eladó szavatolja, hogy a kivitelezés során a magyar szabványoknak megfelelő, első osztályú anyagokat épít be.

2.2 Vevő a Lakást és a hozzá tartozó kizárólagos használatú ingatlanrészeket a mellékletet képező műszaki leírás és az 1. számú mellékletként csatolt alaprajz ismeretében, azoknak lényegében megfelelő kivitelben kívánja megvásárolni. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés mellékletét képező műszaki leírást és a terveket áttanulmányozta, és azok elfogadását jelen szerződés aláírásával is megerősíti.

2.3 Felek rögzítik, hogy a Lakás 1.8. pontban rögzített nettó alapterülete a 190 cm feletti belmagasságú helyiségrészeknek a járófelület 1 (egy) méteres magasságban mért területe, azaz a vakolatlan falak belső síkja között mért méretekből képzett terület, amely nem tartalmazza különösen a válaszfalak által lefedett területet.

Vevő tudomásul veszi, hogy – többek között a Lakás vételárának meghatározásánál és a társasházi közös tulajdonból a Lakáshoz tartozó eszmei tulajdoni hányad számításánál figyelembe vett – egyes területek (így különösen: erkélyek, teraszok) a Lakás tulajdoni lapján a Lakás alapterületének részeként nem kerülnek feltüntetésre.

Vevő tudomásul veszi, hogy a Lakás végső alapterületét az ingatlan-nyilvántartásba a jelen szerződés 7.1 pontjában körülírt, az illetékes ingatlanügyi hatóság földmérési osztálya által záradékolt, az Alapingatlanon felépítésre került lakóépület szintenkénti alaprajzának adatai szerint (az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 8/2018 (VI.29.) AM rendelet és annak 33. § -ban meghatározott számítási mód szerint) fogják bejegyezni és feltüntetni, amelyek adatai a jelen adásvételi szerződéshez csatolt alaprajzok adataihoz és az 1.8. pontban rögzített alaprajzi adatokhoz képest – a mérési módszer esetleges különbözősége okán – eltérést mutathatnak. Vevő ezt a tájékoztatást kifejezetten megértette és jóváhagyólag tudomásul veszi.

2.4 Vevő tudomásul veszi, hogy csak a Lakás birtokátruházását követően jogosult arra, hogy a Lakásban az Eladón kívüli harmadik személytől bármilyen munkát elvégzését megrendelje.

2.5 Eladó legalább kettő havonta egy alkalommal biztosítja, hogy a Vevő az építési területre a munkálatok végzésének ideje alatt az Eladó által megjelölt időpontban belépjen, amennyiben a Vevő ez irányú igényét az Eladónak írásban jelzi. Vevő ilyen esetben köteles a személy- és vagyonbiztonságra vonatkozó szabályokat maradéktalanul, az Eladó által adott utasítások szerint betartani.

2.6 A Vevő elfogadja, hogy sem ő, sem az általa megbízott személyek az Eladó előzetes írásbeli engedélye és/vagy az Eladó által biztosított kíséret nélkül és/vagy védőöltözet viselésének hiányában a munkaterületre nem jogosultak belépni.

3. VÉTELÁR ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE

- 3.1. Felek megállapodása szerint a Lakás Felek által kölcsönösen kialakított vételára 17.788.588,- Ft (Tizenhétmillió-hétszáznyolcvannyolcezer-ötszáznyolcvannyolc forint) + 5 % mértékű ÁFA, azaz 889.429,- Ft (Nyolcszáznyolcvankilencezer-négy százhuszonkilenc) Forint, így mindösszesen bruttó 18.678.017,- Ft (Tizennyolcmillió-hatszázhetvennyolcezer-tizenhét Forint).

A Lakás általános forgalmi adót is tartalmazó vételára a továbbiakban együttesen: **Teljes Vételár.**

A Lakás Teljes Vételára tehát (az 5 % ÁFA mértékkel számolva) bruttó 18.678.017,- Ft összeg.

Az általános forgalmi adó felszámítása a mindenkor hatályos áfa-mértéknek megfelelően történik.

- 3.2. A Vevő által fizetendő Teljes Vételarat Vevő a következő ütemezésben köteles megfizetni Eladó számára:

	Esedékesség időpontja	Esedékes vételárrészlet mértéke
(i)	az Adásvételi szerződés aláírását követő 15 (tizenöt) napon belül.	Vételárelőleg, amely a Teljes Vételár 20 (húsz) %-a
(ii)	Az ingatlan 20%-os készenléti állapotában	Teljes Vételár 20 (húsz) %-a, csökkentve a vételárelőleg 1/5 részével
(iii)	Az ingatlan 40%-os készenléti állapotában	Teljes Vételár 20 (húsz) %-a, csökkentve a vételárelőleg 1/5 részével
(iiii)	Az ingatlan 60%-os készenléti állapotában	Teljes Vételár 20 (húsz) %-a, csökkentve a vételárelőleg 1/5 részével
(iiiii)	Az ingatlan 80%-os készenléti állapotában	Teljes Vételár 20 (húsz) %-a, csökkentve a vételárelőleg 1/5 részével
(iiiiii)	a véglegessé vált Használatbavételi Engedély Vevő részére történő megküldésétől számított 15 (tizenöt) napon belül	Teljes Vételár 20 (húsz) %-a, csökkentve a vételárelőleg 1/5 részével

A teljes vételárból a jelen ütemezés (i) pontja szerint megfizetett vételárrészletet a felek foglalónak tekintik.

Szerződő Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetéről a tájékoztatást az eljáró ügyvédtől megkapták és azzal tisztában vannak, nevezetesen, ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken, ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

Felek megállapodnak, hogy a jelen pontban írt fizetési ütemezéstől a Felek egyebekben csak és kizárólag közös megegyezéssel térhetnek el. Felek megállapodnak, hogy Vevő jogosult idő előtti teljesítésre.

A Teljes Vételár egyes vételárrészleteinek összegét a Vevő az Eladó OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11744003-24420574-00000000 sz. bankszámlájára köteles megfizetni.

Eladó az ezen, általa megadott bankszámlaszámra történő teljesítést saját kezeihez történő teljesítésként elismeri. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vételárrész banki átutalással történő kiegyenlítése akkor tekintendő teljesítettnek, amikor a vételárrész az Eladó jelen pontban rögzített bankszámláján jóváírásra került.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a 2007. évi CXXVII. tv. (Áfa törvény) 175. §-ban foglalt követelményeknek megfelelően elektronikus számlát bocsát ki részére. Vevő kijelenti, hogy az elektronikus számlázás jogszabályi hátterét ismeri és az elektronikus számlázáshoz hozzájárul, az így kiállított számlákat befogadja. Vevő kijelenti, hogy a szamla@nyirbator.hu cím alkalmas az elektronikus számlák befogadására. Vevő vállalja, hogy az e-mail címében bekövetkezett változásokról az Eladót írásban (teljes bizonyító erejű magánokirati formában) haladéktalanul tájékoztatja, enne kelmulasztásából eredő minden következmény a Vevőt terheli. Vevő tudomásul veszi, hogy a mulasztása okán a hibás e-mail címre kiküldött számlát az Eladó továbbítottak és kézbesítettnek tekinti.

- 3.3 Amennyiben Vevő bármelyik előleg vagy vételár rész megfizetésével késedelembe esik, úgy Eladó a teljesítési határidő lejártától számított 15 (tizenöt) nap elteltét követően jogosulttá válik a jelen adásvételi szerződéstől egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállni. Ez esetben Vevő 500.000,- Ft (Ötszázezer forint) összegű meghiúsulási kötbért köteles az Eladónak fizetni. Eladó a visszajáró előlegeket, vételár részleteket az elállási nyilatkozat megküldésétől számított 30 (harminc) napon belül köteles visszafizetni Vevő részére. Amennyiben az Eladó nem él az elállási jogával, úgy a Vevő a fizetési késedelme idejére naponta 5.000,- Ft, azaz ötezer forint összegű késedelmi kötbért köteles az Eladó számára megfizetni, azzal, hogy a késedelmi kötbér maximális összege 500.000.-Ft.

4. VEVŐ TULAJDONJOGÁNAK INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI BEJEGYZÉSE

- 4.1 **A szerződő felek megállapodása alapján az eladó az ingatlanon fennálló tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja.** Eladó jelen szerződés aláírásával azonban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a Vevő tulajdonjog bejegyzésre vonatkozó igényéhez, valamint ahhoz, hogy a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye a **Nyírbátor zártkert 6025/2 helyrajzi számú** ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzésre kerüljön. Szerződő felek megállapodása alapján a Teljes Vételár Eladó számára történő hiánytalan megfizetésével kiadandó 4.2. pont szerinti bejegyzési engedély ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásáig.
- 4.2 Eladó továbbá a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi azt a külön, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott okiratot (**Bejegyzési engedély**), amelyben végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy **Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga a Lakás vonatkozásában – vétel jogcímén** - bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban. A letéteményes ügyvéd a jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével kijelenti és elismeri, hogy a bejegyzési engedélyeket letétbe vette.
- A letéteményes ügyvéd a letétbe helyezett nyilatkozatokat azt követően jogosult, illetve köteles haladéktalanul 2 (kettő) eredeti és 1 (egy) szárazbélyegzővel ellátott másolat (vagy 3 [három] eredeti) példányban az illetékes ingatlanügyi hatóság részére benyújtani, hogy az Eladó e-mailben vagy telefaxon (szarkagy03@gmail.com) vagy más írásbeli módon tájékoztatja a letéteményes ügyvédet, hogy a Vevő a Teljes Vételárat megfizette az Eladó részére történt átutalás útján. Felek megállapodnak, hogy az Eladót a fenti tájékoztatási kötelezettség az utolsó vételár részletnek a jóváírásától számított 3 (három) munkanapon belül terheli. Amennyiben az Eladó a fenti tájékoztatást elmulasztja, úgy a letéteményes ügyvéd jogosult a Bejegyzési Engedélyek fentiek szerinti kiadására az azt követő 3. (harmadik) munkanapon, hogy a Vevő a Teljes Vételár megfizetésére vonatkozó kötelezettségének eleget tett és ennek tényét a Vevő átutalási megbízással vagy más ezzel egyenértékű dokumentummal igazolja a letéteményes ügyvéd felé.
- 4.3 Letéteményes ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról, hogy a Bejegyzési Engedélyeket a letét- és pénzkezelés, valamint a letétnyilvántartás részletes szabályairól szóló 7/2018. (III.26.) MÜK szabályzat (a továbbiakban: **MÜK-szabályzat**) értelmében **teljesítési letétként** kezeli.
- 4.4 Felek és a jelen szerződést készítő és ellenjegyző letéteményes ügyvéd megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés bármely okból teljesítés nélkül megszűnik, illetve a felek bármelyike által megszüntetésre kerül, úgy a letéteményes ügyvéd a letétként kezelt összes Bejegyzési Engedélyt a jelen szerződés megszűnésének igazolását követő 3 (három) munkanapon belül – felek eltérő közös írásbeli rendelkezése hiányában – Eladó mint letevő részére jogosult, illetve köteles kiadni.
- 4.5 Felek és a letéteményes ügyvéd rögzítik, hogy a Bejegyzési Engedélyek letétbehelyezéséről az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 47. § (3) bekezdése alapján külön okiratba foglalt letéti szerződés nem készül, a Bejegyzési Engedélyekre vonatkozó letéti rendelkezéseket a jelen adásvételi szerződés tartalmazza.

5. KULCSRAKÉSZ ÁLLAPOT ELÉRÉSE, MŰSZAKI ÁTADÁS-ÁTVÉTEL, BIRTOKBAADÁS

- 5.1 Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Lakást **legkésőbb 2023. szeptember 30. napjáig rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotúra** (a továbbiakban: **Kulcsrakész Állapot**) kivitelezzi és a Lakást magában foglaló épületre vonatkozó **Használatbavételi Engedély iránti kérelmet az illetékes hatósághoz benyújtja.** Eladó köteles a Kulcsrakész Állapot eléréséről és a Használatbavételi Engedély iránti kérelem benyújtásáról a Vevőt írásban (akár e-mailben) értesíteni, a Lakást a Vevőnek készre jelenteni és műszaki átadás-átvételt felajánlani. A véglegessé vált Használatbavételi Engedély beszerzése Eladó feladata.

- 5.2 Az 5.1. pont szerinti határidő eredménytelen lejárta követően Vevő jogosult a jelen adásvételi szerződéstől azonnali hatállyal írásbeli nyilatkozatával elállni. Az elállási jog esetleges gyakorlása esetén Eladó az addig megfizetett vételárelőlegeket és -részleteket az elállási nyilatkozat átvételétől számított 30 (harminc) napon belül köteles visszafizetni Vevő részére. A Vevő által gyakorolt elállás esetén Vevő a Teljes vételár 20 %-ának megfelelő meghíúsulási kötbérre jogosult a jelen szerződés 3.2. pontjában részletezett foglaló jogkövetkezményeinek megfelelő alkalmazása mellett.
- 5.3 Felek a műszaki átadás-átvételi eljárás során jegyzőkönyvben rögzítetten hibalistát vesznek fel az esetleges hibákról és rögzítik a hibajavítás határidejét. Felek a műszaki átadás-átvételi eljárás megkezdéséhez az alábbi joghatásokat fűzik:

- Ha az esetleges hiba olyan mértékű, hogy emiatt a Lakás rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, Eladó új határnapot tűz ki a Lakás készrejelentésére, és köteles eljárni a hiba kijavítása iránt.
- Ha a Lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas, Vevő a Lakás műszaki átadás-átvételi eljárás keretében történő műszaki átvételét nem tagadhatja meg. Ha az esetlegesen felmerült hiba a Lakás rendeltetésszerű használatát nem befolyásolja, a hiba kijavítására Eladó határnapot tűz ki. Rendeltetésszerű használatot nem akadályozó hiba esetén a hibafelvétellel és hibajavítási határidő vállalásával a Lakásműszaki átadás-átvételt teljesítettnek kell tekinteni.

A Lakást rendeltetésszerű használatra alkalmasnak kell akkor is tekinteni, amennyiben Eladó a véglegessé vált Használatbavételi Engedélynek birtokában van a műszaki átadás-átvételi eljárás napján.

Eladó köteles a műszaki átadás-átvételi eljárás keretében rögzített hibákat legkésőbb 30 (harminc) napon belül kijavítani/pótolni.

- 5.4 A birtokátruházásra (a továbbiakban: **Birtokátruházás**) a véglegessé vált Használatbavételi Engedély birtokában kerülhet sor. Felek megállapodnak, hogy a véglegessé vált Használatbavételi Engedély rendelkezésre állása esetén, amennyiben a Vevő valamennyi fizetési kötelezettségét maradéktalanul teljesítette, az Eladó a Lakást írásban (legalább e-mailben) birtokbavételre felajánlja. Ezt követően a Felek által egyeztetett időpontban az Eladó a Lakást a Vevő birtokába átruházza. A birtokbaadás pontos időpontját Vevő köteles – a fizetési kötelezettsége teljesítését követően haladéktalanul, de legkésőbb a fenti határnapig bezárólag – Eladó megkeresésével egyeztetni. Amennyiben a Felek nem tudnak időpontot egyeztetni, a Birtokátruházást a Vevő utolsó fizetési kötelezettségének teljesítését (a Vételár Bevételi Számlán történő jóváírást) követő 8. (nyolcadik) napon megtörténtnek kell tekinteni.

A Felek nem tekintik Eladó szerződészegésének azt az esetet, amennyiben a Birtokátruházásra azért nem kerül sor, mert a Vevő vagy meghatalmazottja az írásban egyeztetett időpontban és helyszínen nem jelenik meg. Eladó ez esetben jogosult a Lakás kulcsait ügyvédi letétbe helyezni, mely letét kezelésének és kiadásának minden költsége Vevőt terheli.

Felek megállapodnak abban, hogy Eladó mindaddig nem köteles a Lakás birtokát átruházni, ameddig a Vevő nem tett eleget minden, a Lakásra vonatkozó, Felek közötti megállapodás szerinti és/vagy abból eredő valamennyi fizetési kötelezettségének.

- 5.5 A Birtokátruházáskor Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben a közüzemi mérőórák állását, valamint a bármely Fél által lényegesnek tartott körülményeket rögzítik. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a közüzemi mérőórákat a Birtokátruházást követő 15 (tizenöt) napon belül a saját nevére átírta.
- 5.6 A Birtokátruházás úgy történik, hogy a Vevő vagy meghatalmazott képviselője, valamint az Eladó és/vagy meghatalmazottja, megbízottja a Lakást közösen megtekintik, ellenőrzik a Lakás és az egyes épületgépészeti berendezések működőképességét, és ennek során a Lakással kapcsolatos kifogásokat, észrevételeket írásban, jegyzőkönyvben rögzítik. A jegyzőkönyvet a Felek keltezéssel és aláírásukkal látják el. Vevő nem jogosult a birtokbavételt megtagadni olyan hibák, hiányosságok miatt, amelyek a Lakás rendeltetésszerű használatát nem befolyásolják. A hibákat a generálkivitelező köteles 30 (harminc) napon belül megjavítani/pótolni. Eladó kifejezetten hangsúlyozza, Vevő pedig jelen adásvételi szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy a megjavítás/pótlás ezen időtartamára késedelmi kötbér Vevőnek nem jár, mivel ezen megjavításra/pótlásra már a Birtokátruházás után kerül sor.
- 5.7 Amennyiben a Vevő az Eladót vagy annak meghatalmazottját/megbízottját megakadályozza a hiba kijavításában vagy együttműködési kötelezettsége megszegésével azt ellehetetleníti, az Eladó mentesül a hiba kijavításának

kötelezettsége alól. Ha a Vevő a hiba kijavítását elutasítja, vagy egymás után két alkalommal nem teszi lehetővé a javítást, illetve a javítást megakadályozza, a hiba kijavítására további igényel jogszerűen nem léphet fel az Eladóval szemben. Az Eladónak, illetve az általa megbízott személynek mindaddig joga van előre megállapodott időpontokban a Lakásba belépni, akár több alkalommal is, amíg a hibát véglegesen ki nem javította.

- 5.8 A Birtokátruházás napja a teherviselés, haszonszedés, illetve a kárveszélyviselés átszállásának a napja is.
- 5.9 Felek rögzítik, hogy a Lakás vonatkozásában szükséges az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (VI.30.) Korm. rendelet szerinti energetikai tanúsítvány beszerzése és annak Vevő részére történő átadása. A szerződő felek megállapodása alapján az eladó ezen energetikai tanúsítványt legkésőbb az ingatlan birtokbaadásával egyidejűleg vállalja átadni a vevő részére.

6. SZAVATOSSÁG

- 6.1. Eladó szavatolja, hogy a Lakás tulajdonjoga per-, teher- és igénymentesen, további harmadik személyek jogától mentesen kerül eladásra a Vevő részére.
- 6.2. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet alapján a jótállási kötelezettség a kivitelezési szerződés alapján az építési, szerelési munka elvégzésére kötelezettséget vállaló személyt terheli. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a jogszabály alapján jótállásra kötelezett személy az Eladó, aki a Projekt generálkivitelezője is egyben. Vevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy Vállalkozó a jótállási és a szavatossági kötelezettségének a vonatkozó hatályos jogszabályok szerint köteles eleget tenni.

Vevő tudomásul veszi, hogy a Társasház közös tulajdonba kerülő részei vonatkozásában a Vállalkozóval szemben fennálló szavatossági és jótállási igényeit Társasház, illetve a Társasház képviselőjében a közös képviselő/üzemeltető érvényesíti.

A Vállalkozó a jótállási jegyet lakásonként külön-külön köteles kiállítani, és azt Eladó a Birtokátruházás során a Vevő részére átadja.

7. A TÁRSASHÁZ-ALAPÍTÁS

- 7.1 Vevő tudomásul veszi, hogy a Társasház – az előzetesen feljegyzett társasház-alapítás ténye ellenére – működő formájában csak a véglegessé vált Használatbavételi Engedély kiadása, illetve az épületfeltüntetés megtörténte után kerülhet megalapításra. Eladó ennek megfelelően a Társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzését a véglegessé vált Használatbavételi Engedély alapján, továbbá az annak alapján elkészített, változásokkal egységes szerkezetbe foglalt társasházi alapító okirat; valamint az épületfeltüntetői vázrajz; illetve az illetékes ingatlanügyi hatóság földmérési osztálya által záradékolt, az Alapíngatlanon felépítésre került lakóépület szintenkénti alaprajzának birtokában tudja kérni, és kötelezettséget vállal, hogy a szükséges dokumentumok beszerzését követően a végleges társasházi alapító okiratot elkészíti, és benyújtja a Társasház alapítása iránti kérelmet az illetékes ingatlanügyi hatósághoz.

Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy mindezek beszerzése még a véglegessé vált Használatbavételi Engedély rendelkezésre állása esetén is hosszabb időt vehet igénybe, Eladó ugyanakkor köteles mindent megtenni a nevezett dokumentumok mielőbbi beszerzése érdekében.

- 7.2 Eladó tájékoztatja a Vevőt arról, hogy a Lakásra vonatkozóan a tulajdonjogát az illetékes ingatlanügyi hatóság csak a fenti dokumentumok rendelkezésre állása esetén, az újonnan létrejövő albetétek (önálló ingatlanok) megnyitását követően jegyzi be az ingatlan-nyilvántartásba. Vevő tudomásul veszi, hogy a Társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően a tulajdonjogát a társasházi alapító okiratban megjelölt helyrajzi számú Lakásra az újonnan létrehozott külön tulajdoni lapon fogja az illetékes ingatlanügyi hatóság bejegyezni. Vevő tudomásul veszi, hogy a Lakás helyrajzi száma az 1.8. pontban jelzett várható helyrajzi számhoz képest a Társasház bejegyzése során változhat.

- 7.3 A Vevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy az Eladó egyedüli tulajdonosként a Társasház alakuló közgyűlését egyedül megtartja, és ennek során a Társasház szervezeti és működési szabályzatát, valamint házirendjét elkészíti és elfogadja, a Társasház első közös képviselőjét és számvizsgáló bizottsági tagjait megválasztja, valamint a Társasház üzemeltetése érdekében a Társasház nevében és javára üzemeltetési szerződéseket köt.

- 7.4 Felek megállapodnak, hogy az Eladót semminemű felelősség nem terheli a Társasház és/vagy a Vevő Lakásra vonatkozó tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló ingatlanügyi hatósági eljárás időtartamáért, időigényéért.

7.5 Felek megállapodnak, hogy a világon jelenleg zajló COVID 19 járvány miatti korlátozásokat, intézkedéseket nem tekintik az Eladót akadályozó körülménynek, így szerződő felek megállapodása alapján az Eladó ezen indok alapján nem mentesülhet a jelen szerződésben foglalt teljesítés alól.

8. VEGYES RENDELKEZÉSEK

8.1 Szerződő felek közül Vevő kijelenti, hogy a Vevő Magyarország Helyi Önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. Tv. /MöTv./ 41. § (1) bekezdése szerinti jogi személy, mely rendelkezik minden olyan jogosultsággal, amely jelen szerződés megkötéséhez és teljesítéséhez szükséges. Vevő képviselőjében – vagyoni ügyekben – a képviselőt ellátó polgármester jogosult eljárni az MöTv. alapján. Vevő kijelenti, hogy ingatlan-elidegenítési, illetve szerzési képessége korlátozás alá nem esik. A Vevő tájékoztatja az Eladót, hogy jelen szerződésben foglaltak személyes adatai kivételével közérdekből nyilvános adatnak minősülnek, erre tekintettel azok nyilvánosságra hozatalát a felek tudomásul veszik.

Szerződő felek közül az Eladó kijelenti, hogy magyarországi alapítású, devizabelföldinek minősülő jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság - mely körülményt a Társaság képviselőjében eljáró ügyvezető elektronikus cégkivonattal igazol -, ellene csőd-, felszámolási, végelszámolási eljárás nincs folyamatban. Kijelenti továbbá, hogy ingatlan elidegenítési, illetve szerzési képessége korlátozás alá nem esik.

8.2 Felek megállapodnak, hogy amennyiben az illetékes ingatlanügyi hatóság a jelen adásvételi szerződés kapcsán vagy a Társaság bejegyzése kapcsán hiánypótlási felhívást adna ki vagy a tulajdonjog-bejegyzési kérelmet bármely okból elutasítaná, a Felek valamennyi szükséges intézkedést és nyilatkozatot haladéktalanul megtesznek, illetve a jelen adásvételi szerződést az ügyleti akarat sérelme nélkül haladéktalanul módosítják, vagy újra megkötik az ügylet teljesülése érdekében.

8.3 A Felek kijelentik, hogy az ingatlan-átruházással kapcsolatos illeték- és adó-jogszabályokkal teljes mértékben tisztában vannak. Az Eladó a lakás építésére, építtetésére és értékesítésére jogosult vállalkozó, és a Lakás értékesítés céljából újonnan építi. Az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. Tv. 5. § (1) bekezdés b) pontja szerint a helyi önkormányzatok és azok társulásai teljes személyes illetékmentességben részesülnek.

8.4 Felek jelen szerződés aláírásával kölcsönösen lemondanak a jelen szerződésnek a Ptk. 6:89. §-ban szabályozott megtámadhatóságáról, különösen a szerződésnek tévedésre, megtévesztésre, kényszerhelyzetre, jogellenes fenyegetésre, illetve felek szolgáltatásainak feltűnő értékaránytalanságára alapított megtámadhatóságáról. Felek továbbá a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján is kizárják a jelen szerződés feltűnő értékaránytalanságra vonatkozó megtámadásának jogát (különös tekintettel a vételár és a jelen szerződésben alkalmazott kötbérek tekintetében).

8.5 Felek jelen okirat aláírásával közösen meghatalmazzák és megbízzák Dr. Szarka György 4400 Nyíregyháza, Széchenyi út 32/b. sz. alatti székhelyű ügyvédet, hogy a jelen szerződést elkészítse, ellenjegyezze és a feleket az adásvételi szerződés kapcsán az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság előtt teljes jogkörben képviselje (beleértve az esetleges rangsorcsereket is). Felek kifejezetten rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd meghatalmazása az állami adóhatóság előtti képviseletre nem terjed ki.

Amennyiben jelen szerződésben név-, szám-, vagy egyéb elírás vagy számítási hiba található, úgy a felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul meghatalmazzák Dr. Szarka György 4400 Nyíregyháza, Széchenyi út 32/b. sz. alatti székhelyű ügyvédet, hogy jelen szerződésben az elírást vagy a számítási hibát felek további hozzájárulása nélkül kijavítsa, illetve a javítás érdekében az illetékes járási hivatal előtt a képviseletükben korlátozás nélkül eljárjon.

Dr. Szarka György 4400 Nyíregyháza, Széchenyi út 32/b. sz. alatti székhelyű ügyvéd a meghatalmazást és megbízást jelen okirat aláírásával elfogadja. Felek megállapodnak továbbá, hogy Vevő viseli a jelen szerződés elkészítésének díját.

A közmű fejlesztési hozzájárulások fizetése Eladót terheli, ezek a vételár részét képezik, a közművek Vevő nevére iratása Vevőt terheli.

Felek megállapodnak és az Eladó - az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 20. § (7) bekezdés b) pontja alapján – kifejezett hozzájárulását adja ahhoz, hogy Dr. Szarka György 4400 Nyíregyháza, Széchenyi út 32/b. sz. alatti székhelyű ügyvéd a Felek jelen szerződéssel kapcsolatos esetleges nem várt jogvitájában a Vevő jogi képviseletét ellássa az Eladóval szemben.

- 8.6 Felek előtt ismert, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonlap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról rendelkező 1996. évi LXXXV. törvény (Díjtörvény) 32/A. § (1) bekezdése alapján az első fokú ingatlan-nyilvántartási eljárásért eljárásonként 6.600,- (Hatezer-hatszáz) Ft összegű díjat kell fizetni a változással érintett ingatlanok darabszámának megfelelően, jelen esetben mindösszesen 6.600,-Ft (hatezer-hatszáz forint) összeget. Vevő tudomásul veszi, hogy ezen eljárási díjat ő köteles viselni és köteles azt a jelen szerződést készítő, illetve ellenjegyző ügyvéd részére a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadni.
- 8.7 A Vevő és az Eladó egyaránt kijelentik és elismerik, hogy az ügyintéző ügyvéd a jelen jogügylettel kapcsolatban valamennyi körülményről kimerítő kioktatásban részesítette őket. A jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd megbízatása kifejezetten és félreérthetetlenül, csak és kizárólag a jelen adásvételi szerződés megkötésére, ellenjegyzésére és a földhivatali bejegyzésre terjed ki, és nem terjed ki adózással és illetékfizetési kötelezettségekkel, ezek mértékével, az igénybe vehető kedvezményekkel kapcsolatos tájékoztatásra, tanácsadásra. A felek a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd mindezzel kapcsolatos felelősségét ezennel kizárják. E rendelkezés a Magyar Ügyvédi Kamara Elnöksége által hozott 2/2014.11.03. számú Szakmai Álláspontjára is hivatkozással került rögzítésre.
- 8.8 Felek kölcsönösen vállalják egymás felé, hogy a másik Fél előzetes írásos beleegyezése nélkül harmadik személyek számára nem adnak át és nem hoznak nyilvánosságra a másik féllel, illetve a jelen szerződés tartalmával kapcsolatos semmilyen információt (üzleti titkot), kivéve azokat az eseteket, amikor ezt jogszabály előírja (pl. adatszolgáltatás az adóhatóság stb. számára).
- 8.9 Felek vállalják továbbá, hogy minden tőlük telhetően megtesznek annak megakadályozására, hogy harmadik személyek hozzáférjenek vagy megismerjék a jelen szerződéshez kapcsolódó bizalmas ismereteket vagy információkat. A Felek kimondott megállapodása alapján a titoktartási kötelezettség vonatkozik a Feleknek a jelen szerződés által közvetve vagy közvetlenül érintett megbízottaira, alkalmazottaira és tanácsadóira is, és a jelen szerződést aláíró Felek mindegyike köteles gondoskodni arról, hogy a jelen megállapodás tartalmát szigorúan titokban tartsák az említett megbízottak, alkalmazottak és tanácsadók.
- 8.10 Minden értesítést, egyéb közlést, ami a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni és akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt személyesen, futár útján, illetve ajánlott-tértivevényes postai küldeményként a következő címre küldték el:
- 8.10.1 Az Eladónak:
Név: GENERAL-SEVEN Kft.
Levelezési cím: 4400 Nyíregyháza, Bethlen Gábor utca 25.
Email: generalsevenkft@gmail.com
- 8.10.2 A Vevőnek:
Név: Nyírbátor Város Önkormányzata
Levelezési cím: 4300 Nyírbátor, Szabadság tér
Email: fulop.eniko@nyirbator.hu

Szerződő felek a szerződést és annak mellékletét képező alaprajz, valamint műszaki leírás elnevezésű dokumentumokat elolvasták, közösen értelmezték. Kijelentik, hogy minden, a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, melynek ismeretében jelen szerződést egyáltalán nem, vagy másként kötötték volna meg.

A Felek megállapodása alapján a fentiek szerint elküldött értesítés, levél a második elküldéstől, postára adástól számított 5. (ötödik) napon akkor is megérkezettnek minősül, ha a tértivevény „nem kereste”, vagy „nem vette át” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, vagy a jelen szerződésben írt email címet bármely fél a másik fél előzetes értesítése nélkül változtatta meg és az email útján küldött üzenet ezért nem jut el hozzá.

Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés kapcsán joghatás kiváltására alkalmas jognyilatkozatot kizárólag ajánlott-tértivevényes vagy személyesen kézbesített írásbeli formában tehetnek a felek; az e-mailben történő értesítést kizárólag tájékoztató jelleggel fogadják el a jelen szerződés alapján történő kommunikációban.

Szerződő felek megállapítják, hogy az Eladó a Nyíregyházi Törvényszék Cégbírósága által bejegyzett, magyarországi alapítású, devizabelföldinek minősülő gazdasági társaság, amely nem áll felszámolási eljárás, csődeljárás, végrehajtási eljárás hatálya alatt, szerződéskötési korlátozás alatt nem áll, a képviselőtében aláíró

természetes személy pedig kijelenti, hogy a Társaság képviselőjében eljárhat, jogokat szerezhethet, és kötelezettségeket vállalhat.

Szerződő felek ezúton is kéri, hogy a t. ingatlanügyi hatóság a szerződő gazdasági társaság hatályos cégkivonatát, valamint képviselőjének aláírás- mintáját az 1997. évi CXLI tv. 37. § (3) bekezdés a) és B) pontjai alapján a cégnyilvántartásból elektronikus úton beszerezni szíveskedjen.

- 8.11 Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: **Pmt.**) - alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és Vevő adatai tekintetében. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

Felek jelen szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Vevő és az Eladó a Felek okiratairól fénymásolatot készítsen és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.

Felek tudomásul veszik eljáró ügyvédés Eladó tájékoztatását, mely szerint az adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint

- az eljáró ügyvéd kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti; az Eladó a Projekt megvalósítása, valamint a jelen szerződésben vállaltak teljesítése érdekében, a jelen szerződés hatálya, továbbá a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően a jótállás időtartama alatt kezelheti, és a Vevő adatait a jótállási kötelezettség teljesítése érdekében a Projekt mindenkor generálkivitelezőjének átadhatja.

- 8.12 A Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák, hogy a jelen adásvételi szerződés 1-1 eredeti példányát átvették.

Mellékletek:

1. számú melléklet: a Lakás alaprajza
- 2.számú melléklet: 36+27 lakásos társasház építési engedélyezési tervdokumentációja, mely jelen szerződésben műszaki leírásként kerül megnevezésre

Felek jelen ingatlan adásvételi szerződést – elolvasás és együttes értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írtak alá, azzal, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései megfelelően irányadóak.

Nyírbátor, 2022. február

.....
GENERAL-SEVEN Kft.
képviseletében:
Kiss Bernadett
ügyvezető
E l a d ó

.....
Nyírbátor Város Önkormányzat
képviseletében:
Máté Antal
Polgármester
V e v ő

Nyírbátor, 2022. február

Dr. Szarka György
ügyvéd
Kamarai azonosító száma: 36069221