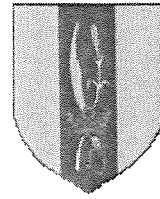


ÚJFEHÉRTÓ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
4244 Újfehértó, Szent István út 10.
Tel.:(42) 290 000 Fax: (42) 290 003
E-mail: polghiv@ujfeherto.hu
Web: www.ujfeherto.hu



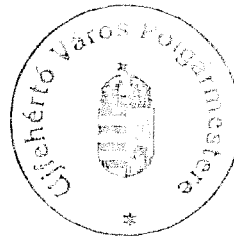
Száma:4-82/2014.

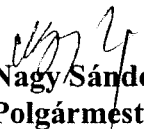
Készült: Újfehértó Város Képviselő-testületének a 2014. szeptember 15-én du. a P-Dussmann Kft. Étterem (4244 Újfehértó, Eötvös J. út 25.) 16 órai kezdettel megtartott **nyilvános ülést követő rendkívüli nyilvános üléséről.**

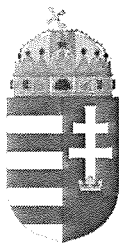
T á r g y s o r o z a t

- 1./ Előterjesztés ingatlan adás-vételi szerződés jóváhagyásáról
(Írásbeli előterjesztés alapján)
Száma: 3-191/2014.
Előadó: Nagy Sándor polgármester

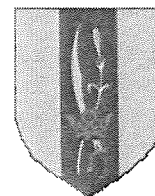
Ú j f e h é r t ó, 2014. szeptember 23.




Nagy Sándor
Polgármester



**ÚJFEHÉRTÓI
POLGÁRMESTERI HIVATAL**
4244 Újfehértó, Szent István út 10.
Tel.:(42) 290 000 Fax: (42) 290 003
E-mail: polghiv@ujfeherto.hu
Web: www.ujfeherto.hu



Száma: 4-82/2014.

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: Újfehértó Város Képviselő-testületének a 2014. szeptember 15-én du. a P-Dussmann Kft. Étterem (4244 Újfehértó, Eötvös J. út 25.) 16 órai kezdettel megtartott **nyilvános ülést követő rendkívüli nyilvános üléséről.**

Jelen vannak: Nagy Sándor polgármester, Banka Attila, Budainé Veres Ágnes, Elek László, Gyermáné Szabó Katalin, Leveleki József, Puskás László, Suhaj István, Szilágyi Péter, Szűcs Lászlóné, Tamás Lászlóné, Tóth János képviselők

Tanácskozási joggal jelen van: Dr. Szűcs Andrea aljegyző

Polgármesteri Hivatal részéről jelen vannak: Pincés Mihályné jegyzőkönyvvezető

Nagy Sándor

Megállapítom, hogy a megválasztott 12 fő képviselőből 11 fő jelen van, így a képviselő-testület ***h a t á r o z a t k é p e s.***

Nagy Sándor

Tisztelettel köszöntök mindenkit a mai ülésen!

A mai ülésre a meghívóban szereplő napirendet javasolom. A napirendi ponttal kapcsolatban van-e kérdés, észrevétel, más javaslat? Ha nincs, ki az, aki a javasolt napirendet elfogadja?

A képviselő-testület 11 egyhangú igen szavazattal elfogadta és az alábbi napirendet állapította meg:

Napirendi pontok

- 1./ Előterjesztés ingatlan adás-vételi szerződés jóváhagyásáról
(Írásbeli előterjesztés alapján)
Száma: 3-191/2014.
Előadó: Nagy Sándor polgármester

Puskás László alpolgármester Úr megérkezett az ülésterembe, így a képviselő-testület létszáma 12 főre változott.

1. napirendi pont megtárgyalása

- 1./ Előterjesztés ingatlan adás-vételi szerződés jóváhagyásáról
(Írásbeli előterjesztés alapján)
Száma: 3-191/2014.
Előadó: Nagy Sándor polgármester

Nagy Sándor polgármester Úr tájékoztatja a képviselő-testületet, hogy az előző testületi ülésen több döntést hozott a testület a városi sportcsarnok kivásárlása tárgyában. Hozzátette, hogy a Thertma Kft. és az őt finanszírozó Erste Bank között feszült a viszony. Nyilván a Bank szeretne minél több pénzhez hozzájutni, az ingatlan eladása kapcsán. Szeretné minimalizálni a veszteségét. A Kft. pedig úgy gondolja, hogy valami pénznek neki is kellene maradnia ebből. Hozzátette, hogy azt a nyilatkozatot, melyet az előző testületi ülésen hagyott jóvá a testület, ami arra vonatkozott, hogyha megkapja az önkormányzat a Kormányengedélyt akkor aláírható a szerződés a hitelfelvétel tárgyában és ebből a hitelből lehetne megvenni a sportcsarnokot. Elmondta, hogy a sportcsarnok megvásárlásához ezt nem tartotta elegendőnek az Erste Bank. A Bank ragaszkodik ahhoz, hogy egy feltételes adásvételi szerződés kerüljön aláírásra a Therma Kft. és az önkormányzat között. A Bank ugyanis attól tart, hogyha az uszoda adásvételével kapcsolatos dolog lezárul, akkor hiába kapja meg az önkormányzat a hitelt a csarnok kivásárlásra, a Thermának nem lesz érdeke, hogy ezt a csarnokot eladja, hiszen már abból a pénzből egyetlen fillér sem illeti a Therma Kft-t, mert az egy-az egyben engedményezéssel megy a bankra. Hozzátette, hogy ezért gondolja a Bank és ezért ment a huzavona ez ideig, hogy legyen egy olyan adás vételi szerződés, melynek a lényege az, hogy opciós, feltételhez kötött. Hozzátette még, hogyha ezt a szerződést a képviselő-testület jóváhagyja, akkor holnap, vagy holnapután eljuthat oda, hogy az uszodára vonatkozóan aláírásra kerülhet az adás vételi szerződés. Elmondta, hogy az önkormányzat továbbra is abban érdekelt, hogy ez az adás-vételi szerződés – először az uszodára vonatkozóan- azt követően a csarnokra is létrejöjjön. Hozzátette, hogy bizonyos feltételeket szabott, mely szerint, ha szerdáig nem kerül aláírásra az uszodával kapcsolatos adás-vételi szerződés, akkor vissza fogja utalni a Miniszterelnökségnek az uszodára kapott forrást, - és nem az önkormányzaton múlik a megállapodás, hiszen nincs beleszólási lehetőség. Hozzátette, hogy az ügyvéddel is úgy állapodtak meg, hogyha a szerződés nem jön létre, akkor egyik fél sem (Therma Kft, sem az önkormányzat, sem az ügyvéd) anyagi követeléssel nem tartozik egymás felé.

Mivel az ingatlan adásvételi szerződés tervezete az ülés előtt került kiosztásra Nagy Sándor polgármester Úr 5 perc olvasási szünetet rendelt el.

17 óra 12 perckor továbbfolytatódik a napirendi pont vitája.

Nagy Sándor polgármester Úr

Kérdés, észrevétel, vélemény van-e?

Mivel kérdés, észrevétel, vélemény nem hangzott el, a napirendi pont vitáját lezárta.

Nagy Sándor

Ki az, aki a határozati javaslatot elfogadja?

A képviselő-testület 12 egyhangú igen szavazattal elfogadta és az alábbi határozatot hozta:

ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
147/2014. (IX. 15.) számú
h a t á r o z a t a

Ingatlan adásvételi szerződés jóváhagyásáról

A KÉPVISELŐ-TESTÜLET

1./ a Therma Kereskedelmi, Uszodatechnikai és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 4029 Debrecen, Kígyó utca 19., cégjegyzék: Cg.09-09-0022748, adószám:11152417-2-09, stat.szám: 11152417-6820-113-09, képviseli: Gál Sándor ügyvezető igazgató) és Újfehértó Város Önkormányzata között a 4244. Újfehértó, Vasvári Pál utca 15. szám alatt található Városi Sportcsarnok adásvétele tárgyában keletkező szerződést a melléklet szerint jóváhagyja.

2./ felhatalmazza a Polgármestert az ingatlan adásvételi szerződés jóváhagyásáról.

Határidő: folyamatos
Felelős: polgármester

Melléklet a 147/2014. (IX. 15.) számú határozathoz

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

cégnév:	Therma Kereskedelmi, Uszodatechnika és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
székhely:	4029 Debrecen, Kígyó utca 19.
cégjegyzék:	Cg. 09-09-002748
adószám:	11152417-2-09
stat.szám:	11152417-6820-113-09
képviseli:	Gál Sándor ügyvezető igazgató
mint „(állag) eladó”	

továbbiakban: **Eladó**

másrészről

név:	Újfehértó Város Önkormányzata
székhely:	4244 Újfehértó, Szent István út 10.
adószám:	15732475-2-15
törzsszám:	732473
stat.szám:	15732475-8411-321-15

képviseli:	Nagy Sándor, polgármester
mint vevő,	

a továbbiakban: **Vevő**;

„Eladó” és „Vevő” együttesen "Felek" között a mai napon az alábbi feltételekkel:

I. Az adásvétel tárgya, szavatosság, vételár

1. Felek megállapítják, hogy a **2014. szeptember 15. napján** kiváltott hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint Eladó kizárólagos tulajdonát képezik az **Újfehértó, 1879/2/B. hrsz.-ú, 1679 m²** alapterületű, '*sportcsarnok*' megjelölésű ingatlan. (a továbbiakban: **Ingatlan**) Az ingatlant megilleti az **Újfehértó 1879/2 hrsz.-ú** ingatlant terhelő földhasználati jog.

2. Az Újfehértó, 1879/2/B. hrsz.-ú, 1679 m² alapterületű, '*sportcsarnok*' megjelölésű ingatlanon az alábbi terhek állnak fenn:

- a.) **III/1. helyen 53538/2011.07.14. számon az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.) javára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog 1 000 000 000 Ft, azaz egymilliárd forint értékben,**
- b.) **III/2. helyen 65520/6/2013.10.21 számon a THERMA POOLSYSTEM Építőipari és Uszodatechnika Kft. (a továbbiakban: Therma Poolsystem Kft.) javára bejegyzett jelzálogjog 297 121 253 Ft, azaz kétszázkilencvenhétmillió-százhuszonegyezer-kettőszázötvenhárom forint és járulékainak mértékében**

Eladó kijelenti, hogy a fent körülírt terheken kívül az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, és az ingatlant köz-, közüzemi-, adó-, illeték- vagy bármely egyéb díj-, költségtartozás sem terheli. Eladó szavatolja, hogy az ingatlanon nem áll fenn olyan körülmény, ami a Vevő tulajdonjogának megszerzését, bejegyzését, az ingatlan Vevő általi birtokbavételét, használatát korlátozná vagy kizárná, és az ingatlan rejtett hibájáról sincs tudomása. Eladó szavatol azért, hogy az ingatlanra vonatkozóan másnak elővásárlási joga nem áll fenn, és hogy az ingatlanra nem kötött és jelen szerződés aláírása után sem köt bérleti szerződést. Eladó szavatol azért is, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas, és az a Vevő által a szerződéskötést megelőzően megismert állapotban kerül birtokba adásra. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanra bejegyzett jelzálogjog(ok) vonatkozásában a bejegyzett jelzálogjog(ok) törlése esetére a törölt zálogjog(ok) ranghelyét fenntartani nem kívánja.

Felek megállapítják, hogy jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban a keretbiztosítéki jelzálogjog jogosultja, az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. mint keretbiztosítéki jelzálogjogosult (a továbbiakban: Keretbiztosítéki Jelzálogjogosult), illetőleg egyidejűleg a Therma Poolsystem Kft. mint jelzálogjogosult (a továbbiakban: Jelzálogjogosult) együttesen a jelzálogjog törléséhez szükséges, - a Keretbiztosítéki Jelzálogjogosult feltételes és a Jelzálogjogosult feltétlen törlő engedélyét - ügyvédi letétbe helyezte.

3. Mindezek alapján Felek megállapodnak, hogy Eladó eladja, Vevő pedig jelen Szerződés teljesedésének eredményeként per-, teher-, és a jelen Szerződés aláírásának dátuma után

felmerülő igényektől mentes állapotban, 1/1 arányban megvásárolja az **Ingotlant** az összes természetes és jogi alkotórészével, tartozékával együtt a kölcsönösen kialakított, mindösszesen **nettó 330 000 000 – HUF + ÁFA, azaz háromszázharmincmillió forint + ÁFA, így bruttó 419 100 000 - Ft, azaz négyszáztizenkilencmillió-egyszázezer forint vételárért.**

II. A Felek nyilatkozatai

1. A Felek osztott tulajdont hoztak létre földhasználati szerződés (a továbbiakban: Földhasználati Szerződés) keretében, amelyben a Vevő ingyenes földhasználatot engedélyezett az Eladó felé, valamint hozzájárult ahhoz, hogy a létesítmény az Eladó tulajdonába kerüljön. A megépült Létesítmények később - '*sportcsarnok*' megjelöléssel 1879/2/B. hrsz. alatt került bejegyzésre az ingatlan nyilvántartásba.
2. A Felek rögzítik továbbá, hogy a 2014. július 14 –én történt megosztás eredményeként jött létre a 1879/2/B. hrsz. alatt felvett ingatlan, melyet igazol a Nyíregyházi Járási Földhivatal 58082/3/2014. 07.14. számú határozata.
3. Vevő kijelenti, hogy Újfehértó Város Önkormányzata Képviselő- testülete határozatban jóváhagyta a jelen szerződés aláírását (jelen szerződés 2. számú melléklete), és a Felek a jelen szerződés aláírásával kezdeményezik a közöttük 2007. augusztus 6. napján létrejött Szolgáltatási Szerződés megszüntetését.
4. Felek a fentiekre tekintettel kifejezetten megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés aláírásával az Eladó az Ingatlannal kapcsolatos valamennyi garanciális (*jótállási*) és szavatossági jog gyakorlását, igény érvényesítését a Vevőre ruházza át. Ennek megfelelően az Ingatlannal kapcsolatos valamennyi garanciális (*jótállási*) és szavatossági jogot, - a Vevő jogosult gyakorolni/érvényesíteni.

III. A vételár és megfizetése

1. Eladó kötelezettséget vállal arra, az adásvételi szerződés aláírását követő további 15 napig a jelenlegi színvonalon, de térítésmentesen üzemelteti az Ingatlant.
2. A Felek megállapítják, hogy a jelen adásvételi szerződés feltételeinek megállapítása és az Ingatlan vételárának kialakítása során a Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant ismert állapotban vásárolja meg, rendeltetésszerű használatra alkalmas módon, így azt a szerződéskötést megelőzően teljeskörűen és kellő gondossággal megismerte; az Ingatlan állapotát, fizikai és jogi feltételeit – ide értve a kellék- és jogszatossági feltételeit is – az Eladóval egyeztette, mely alapján az Ingatlan számára minden tekintetben megfelelő.
3. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan I/3. pont szerinti vételárát az Ingatlan fekvésére, jellegére, fizikai és műszaki állapotára tekintettel, figyelembe véve annak jellemzőit, felszereltségét, továbbá használati és hasznosítási lehetőségeit, kölcsönös egyeztetést követően,

általuk piaci árként elfogadva állapították meg, magyar forintban. Szerződő felek ennek megfelelően kifejezetten rögzítik, hogy a vételárat értékarányosnak fogadják el.

4. A Felek kijelentik, hogy a 2007. évi CXXVII. tv. (ÁFA tv.) 88. § (1.) bekezdésében foglaltak hatálya alá bejelentkeztek, ezért a 142. § (3.) bekezdésében foglaltaknak megfelelnek, mivel belföldön nyilvántartásba vett adóalanyok. Mindezekre tekintettel a Felek megállapítják, hogy a jogügylet ÁFA tekintetében fordított adózás alá esik. A Felek rögzítik, hogy jelen jogügylet az ÁFA tv. 10. §-ára tekintettel termékértékesítésnek minősül, ezért az Eladó köteles a szerződés aláírásának napjával a fordított adózás szabályainak megfelelő számlát kiállítani a vételárra vonatkozóan.

5. A Vevő a teljes vételárat azaz **nettó 330 000 000 – HUF + ÁFA, azaz háromszázharmincmillió forint + ÁFA, így bruttó 419 100 000 - Ft, azaz négyszáztizenkilencmillió-egyszázezer forint** - a szerződés aláírását követő – **5, azaz öt banki munkanapon** belül megfizet akként, hogy

- a.) a vételárból **330 000 000 - HUF, azaz háromszázharmincmillió forint összeget** Vevő átutal az Eladó nevén az ERSTE Bank Hungary Zrt.-nél vezetett 11600006-00000000-06153694 sz. HUF bankszámlára;
- b.) a Vevő a jelen Szerződés III/5. §-ában foglaltak szerint a fordított adózás szabályainak okán a III/6. a.)-b.) pontban foglalt vételárat terhelő ÁFA-át, **89 100 000- HUF, azaz nyolcvankilencmillió-egyszázezer forintot** esedékességkor megfizet a NAV részére.

6. Vevő kijelenti, hogy a 115/2014. (VIII.27.) képviselőtestületi határozatban foglaltaknak megfelelően a jelen Szerződés III/5. pontban foglalt vételárat az ERSTE Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelösszezből fizeti meg, ahhoz a naphoz képest 60 napon belül, amelyen a Kormány engedélyezte a hitel felvételét a vételár teljesítéséhez. Felek tudomásul veszik, hogy a Vevő hitelfelvételéhez a Kormány engedélye szükséges.

7. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan vételára megfizetésének előfeltétele, hogy a Vevő rendelkezésére álljanak az alábbi dokumentumok és megvalósuljanak az alábbiak:

- (a) az ingatlan 3 napnál nem régebbi, az illetékes földhivatal által kiadott hiteles tulajdoni lapjai, amelyen az ingatlan tulajdoni lapján (tulajdoni lap III. rész) a jelen szerződésben rögzített terheken, feljegyzett tényeken felül más teher nem szerepel, illetve a tulajdoni lapon más teher, jog vagy tény bejegyzésére irányuló kérelem széljegyként sem szerepel;
- (b) a Vevő a Szerződés aláírt eredeti példányait (annak összes mellékletével együtt) hiánytalanul és megfelelő formában kézhez vette.
- (c) a Szerződéshez kapcsolódó egyéb, az (a.) - (b.) pontok alá nem sorolható, kötelezően benyújtandó dokumentumok hiánytalanul aláírásra és Vevő részére átadásra kerültek.
- (d) nem merül fel a gyanú, hogy az Eladó hamis adatokat szolgáltatott, illetve Vevő nem jutott az Eladóval vagy az Ingatlannal kapcsolatos olyan jellegű információ birtokába, illetve nem következett be bármilyen olyan ok vagy körülmény, amelynek ismeretében jelen Szerződés és

teljesítése többé már nem áll érdekében (érdekmúlás) vagy teljesítése többé már nem várható el;

(e) Eladó az ingatlanra vonatkozó, Vevő javára szóló tulajdonjog bejegyzési engedélyt 5 db eredeti példányban eljáró ügyvédnél (dr. Hórcsik Lajos Kálmán, székhely: 1043 Budapest, István út 5. VI/35.) letétbe helyezte, amely tény az eljáró ügyvéd a letéti szerződés eredeti példányával és/vagy eredeti letéti igazolással tanúsít Vevő részére;

(f) a Vételár megfizetése előtt az Eladó nem szegte meg az adásvételi szerződésben foglalt kötelezettségeit;

(g) az Ingatlanra bejegyzett jelzálogjogok jogosultjai az okirat I/2.1. pontjában rögzítettek szerint az okiratot készítő ügyvédnél letétbe helyezték feltételes, illetve végleges törlési engedélyeiket.

Felek a vételár megfizetésének előbbiekben írt módját szerződésszerű teljesítésnek ismerik el, ez akaratuknak mindenben megfelel.

A Vevő bármely okból történő elállása esetén az adásvételi szerződés a hatályba lépésének napjára visszamenőleges hatállyal szűnik meg, és a Felek kötelesek az eredeti állapot helyreállítására. Ennek körében Vevő köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtott tulajdonjog bejegyzési kérelmét visszavonni, míg Eladó köteles az esetlegesen már átvett vételárrészlete(ke)t maradéktalanul, az elállás közlését követő 5, azaz öt napon belül visszafizetni Vevő részére. A tulajdonjog bejegyzésével egy időben azonban az elállás joga megszűnik.

IV. Tulajdonjog megszerzése

1. Tekintettel arra, hogy a Keretbiztosítéki Jelzálogjogosult és a Jelzálogjogosult a vételárból őket megillető összeg megfizetéséig az Ingatlanra bejegyzett jelzálogjogaikat fenntartják, ezért Letéteményes a bejegyzési és törlési engedélyeket azt követően köteles és jogosult haladéktalanul benyújtani az illetékes földhivatal részére a Vevő tulajdonjogának 1/1 arányú, **vétel jogcímén** történő bejegyzése érdekében, ha a Letéteményes részére – akár az Eladó, akár a Vevő által - igazolásra került az a tény (pl. terhelési értesítő, számlakivonat stb. útján), hogy a Vevő a III/6. a.) pontban szereplő összeg átutalását az azon pontban szereplő bankszámlára visszavonhatatlanul elindította, illetve a III/6. b.) pontban szereplő összegeket az azon pontban megjelölt bankszámlán jóváírásra kerültek.
2. Felek rögzítik, hogy a Jelzálogjogosult a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a '*jelzálogjog törlési nyilatkozat*' című dokumentumot dr. Hórcsik Lajos Kálmán ügyvédnél (1043 Budapest, István út 5. VI/35., kamarai nyilvántartási szám: 19289) – mint letéteményesnél – letétbe helyezte, továbbá Eladó is letétbe helyezte a Vevő tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges, ügyvéd által ellenjegyzett, visszavonhatatlan és feltétlen hozzájáruló nyilatkozatának 5 eredeti példányát.
3. Felek – tekintettel a fenti pontokban írtakra - jelen szerződés alapján vétel jogcímén tulajdonjog bejegyzési kérelmet nyújtanak be a Vevő javára az illetékes földhivatalhoz azzal, hogy kérik ezen kérelem Inyvtv. 47/A. § (1.) bekezdés b.) pontja szerinti függőben

tartását az Eladó által a fentiekben írtak szerint kiállított tulajdonjog bejegyzési engedély illetékes földhivatalhoz történő benyújtásáig, de legfeljebb jelen szerződés illetékes földhivatali benyújtásától számított 6 hónapos időtartamra.

4. Szerződő felek egyúttal az Inyvtv. 44. § (2.) bekezdése alapján jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy amennyiben az I.2. pontban rögzített bármely teher törlésére irányuló kérelem a Vevő fentiek szerinti tulajdonjog bejegyzési kérelmét követően kerülne benyújtásra az illetékes földhivatalhoz, úgy ezen terhek törlésére irányuló kérelmet az illetékes földhivatal a Vevő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét megelőző sorrendben intézze el.

V. Ingatlan birtokba adása

1.

Eladó a jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlant legkésőbb a teljes vételár megfizetését követő **5, azaz öt** napon belül köteles a Vevő birtokába bocsátani saját ingóságaitól kiürített, kitakarított, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban.

Az Ingatlan birtokba adásáig az Eladó jogosult annak használatára, míg köteles az Ingatlan használatával járó valamennyi terhet is viselni (*közüzemi-, rezsiköltségek, esetleges adók, köztartozások stb.*). Birtokbaadásig ugyancsak az Eladót terheli az Ingatlannal kapcsolatos kárveszély viselésének terhe. Birtokbaadáskor felek a jelen szerződés aláírásakor megismert tartalmú és formájú birtokba adási jegyzőkönyveket vesznek fel, melyben rögzítik a fogyasztásmérők állását. A Vevő általi birtokba vétel esetén ennek megtörténtét követő 2, azaz kettő munkanapon belül köteles Vevő részére átadni a birtokba adási jegyzőkönyvek egy eredeti példányát. Eladó vállalja, hogy az Ingatlant esetlegesen terhelő közüzemi költségeket a rögzített óraállásokig kiegyenlíti, továbbá Eladót terheli a birtokba adás időpontjáig keletkező közös költség vagy egyéb, az Ingatlanhoz kapcsolódó bármely fizetési kötelezettség teljesítése is.

2.

A Vevő ellentétes rendelkezése hiányában a birtokba adástól a Vevő jogosult az Ingatlan használatára, hasznainak szedésére, köteles viselni az Ingatlan valamennyi terhet (közművek-, rezsiköltségek, adók, közterhek, használat, fenntartással járó valamennyi teher, biztosítási díj stb.) és a birtokba adástól a Vevő viseli az Ingatlannal kapcsolatos valamennyi kár kockázatát. A közművek a Vevő nevére kerülnek átírással, amihez Eladó és Vevő jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja. A Vevő a birtokba adási jegyzőkönyv felvételét követő 8 napon, azaz nyolc napon belül köteles bejelenteni a tulajdonos személyének megváltozását a közműszolgáltatók részére, valamint ezen határidőn belül köteles intézkedni a közművek átírása iránt akként, hogy az illetékes szolgáltatóknál díjfizetőként /felhasználóként/ szerződőként kizárólag a Vevő kerül feltüntetésre. Ennek tényét köteles legkésőbb a birtokba adást követő 15 napon, azaz tizenöt napon belül igazolni Eladó részére. Vevő köteles viselni az ezen bejelentési kötelezettség elmulasztásából eredő bármely esetleges kárt, bírságot, költséget stb.

3.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben Eladó a birtokba adási kötelezettségének neki felróható okból a fent körülírt határidőben nem tesz eleget, úgy minden egyes késedelmes

nap után 50 000,- forint / nap összegű késedelmi kötbért köteles megfizetni Vevő részére.

4. Az Eladó – a vonatkozó jogszabályok szerint számla kiállítására köteles – köteles a számláját akként kiállítani, hogy a számlában a teljesítés időpontjaként a szerződés aláírásának napja szerepeljen.
5. Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendeletnek megfelelően az ingatlanra vonatkozó energetikai tanúsítvány elkészítése kötelező, ennek megfelelően Eladó a Lechner Lajos tudásközpont tanúsító által a sportcsarnok tekintetében saját költségen elkészített HET-000[00139272*] számú energetikai tanúsítvány (3. számú melléklet) egy eredeti példányát Vevő részére átadta, melynek átvételét Vevő jelen szerződés aláírásával is elismeri.

VI. Egyéb rendelkezések

1. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen okirat aláírásával közöttük érvényesen létrejött szerződés azon a napon lép hatályba, amelyiken a Kormány engedélyezte Vevők részére, hogy hitelt vegyen fel a vételár teljesítéséhez.
Amennyiben a Kormány legkésőbb 2015.03.31. napjáig sem járul hozzá az Önkormányzat hitelfelvételéhez, úgy a határidő elteltével az okiratban foglaltak érvénytelenné válnak. Felek kijelentik, hogy amennyiben jelen okirat érvénytelenné válik, úgy ezen jogviszonyukból egymással szemben követelésük, igényük nincs.
2. A Felek a jelen adásvételi szerződésből fakadó esetleges vitás kérdéseket megkísérlik egymás között közvetlen tárgyalásos úton rendezni. Ennek sikertelensége esetén a Felek hatáskörtől függően a Debreceni Járásbíróság vagy Debreceni Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Magyarország mindenkor hatályos jogszabályi - elsősorban a Polgári törvénykönyv – rendelkezései az irányadók.
3. Az Eladó kijelenti, hogy Magyarország jogszabályainak megfelelően alapított és működő gazdasági társaság, illetve a Vevő kijelenti, hogy szerződéskötési és ingatlanszerzési képessége semmilyen formában nem korlátozott. Az Eladó és a Vevő nevében eljáró képviselő(k) minden külön engedély, hozzájárulás nélkül jogosultak eljárni jelen szerződés megkötése során.
4. Felek jelen szerződés aláírásával megbízzák dr. Hórcsik Lajos Kálmán ügyvédet (1043 Budapest, István út 5. VI/35., kamarai nyilvántartási szám: 19289) a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló földhivatali eljárásban a jogi képviseletük ellátásával.
A jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos ügyvédi munkadíjat és a földhivatali díjakat (igazgatási szolgáltatási díjat) a Vevő viseli.
Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvétellel kapcsolatban felmerülő általános illeték- és adófizetési kötelezettségükről az eljáró ügyvédtől általános tájékoztatást kaptak, azonban

tudomásul veszik, hogy a jelen szerződéssel összefüggő adó-és illetékfizetési kérdésekre, az esetleges kedvezmények igénybevételére, valamint az ezekkel kapcsolatos adóhatósági eljárásban a felek képviselőjére az ellenjegyző ügyvéd megbízása nem terjed ki.

5. Felek adatai a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása után kerültek rögzítésre. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben és érdekükben járnak el és hozzájárulnak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd valamennyi általuk közölt személyes adatukat – jelen szerződéssel összefüggésben - kezelje, személyes okmányaikról másolatot, feljegyzést készítsen.
6. Felek jelen szerződésben foglaltakat egyúttal ügyvédi tényvázlatnak tekintik, és kijelentik, hogy jelen okirat szerződéses akaratukat teljes egészében, az általuk előadottak szerint tartalmazza.
7. Felek jognyilatkozataikat elsősorban a jelen szerződés bevezető részében írt levelezési/értesítési címükre történő postai kézbesítéssel vállalják egymással közölni. Felek rögzítik hogy amennyiben bármely fél által a másik fél részére – jelen szerződés bevezető részében rögzített levelezési/értesítési, ennek hiányában székhelycímére, ill. a másik féllel jelen szerződés fennállása alatt igazolt módon, írásban közölt megváltozott címre – postai, ajánlott tértivevényes úton megküldött írásbeli küldeményt azért nem lehet kézbesíteni, mert annak átvételét a másik fél “megtagadta”, vagy a posta „nem kereste” „cím ismeretlen” vagy egyéb hasonló jelzéssel küldi vissza, úgy a feladástól számított ötödik munkanapon kézbesítettnek tekintendő a küldemény.

A szerződést a Felek elolvasást és megértést követően, mint ügyleti akaratuknak mindenben megfelelőt, bármilyen kényszertől vagy fenyegetéstől mentesen, szabad akaratukból, helybenhagyólag, részletes ügyvédi kioktatást követően írták alá. Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy aláírás előtt a szerződés valamennyi pontját – erre irányuló kifejezett ügyvédi felhívást követően - elolvasták, valamint a szerződés 5, azaz öt eredeti, aláírt és ellenjegyzett példányát átvették.

Egyúttal Felek hozzájárulnak személyes adataik jelen szerződéssel összefüggő kezeléséhez. A jelen adásvételi szerződés valamennyi fél általi aláírása napján lép hatályba.

Újfehértó, 2014. szeptember 15.

.....
Therma Kereskedelmi,
Uszodatechnika és
Szolgáltató Korlátolt
Felelősségű Társaság
képviseli: **Gál Sándor**
ügyvezető

.....
Újfehértó Város Önkormányzata,
a Vevő képviselőjében eljárva:
Nagy Sándor, polgármester

(Állag) Eladó

Alulírott, dr. Hőrcsik Lajos Kálmán ellenjegyző ügyvéd (1043 Budapest, István út 5. VI/35., kamarai nyilvántartási szám: 19289) kijelentem, hogy jelen okiratot felek előttem, saját kezűleg irták alá, a szerződés keltezésének időpontjával azonos napon, és ez alapján az okiratot Újfehértó, 2014.09.15. napján ellenjegyzem és szárazbélyegzőm lenyomatával ellátom.

.....
dr. Hőrcsik Lajos Kálmán
ügyvéd

melléletek:

1. Ingóságok felsorolása
2. Az önkormányzat képviselő-testületi határozata
3. Energetikai tanúsítvány
4. Az Eladó cégkivonata
5. Az Eladó közjegyzői aláírási címpéldánya
6. A Vevő aláírást tanúsító okirat

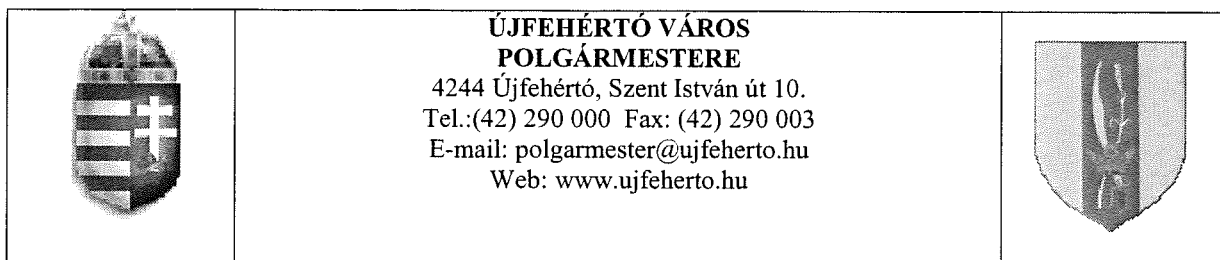
Mivel egyéb kérdés, észrevétel, vélemény nem hangzott el, Nagy Sándor polgármester Úr a rendkívüli nyilvános ülést 17 óra 16 perckor bezárta.



Nagy Sándor
Nagy Sándor
polgármester

Dr. Mátyás B. Szabolcs
jegyző megbízásából:

dr. Szűcs Andrea
dr. Szűcs Andrea
aljegyző



Száma: 2-73/2014.

MEGHÍVÓ

Újfehértó Város Képviselő-testülete és szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról

szóló 1/2011. (I. 28.) önkormányzati rendelet 7. § (6) bekezdése alapján

Újfehértó Város Képviselő-testületét

a 2014. szeptember 15-én (hétfő) 16 órai kezdettel tartandó

rendkívüli nyilvános ülést követően – rendkívüli nyilvános ülésre

összehívom

A rendkívüli testületi ülés helye: P-Dussmann Kft. Étterem (4244 Újfehértó, Eötvös J. út 25.)

A testületi ülésre tisztelettel meghívom

Napirendi javaslat

1./ Előterjesztés ingatlan adás-vételi szerződés jóváhagyásáról

(Írásbeli előterjesztés alapján)

Száma: 3-191/2014.

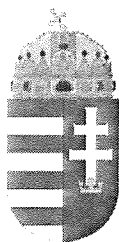
Előadó: Nagy Sándor polgármester

A rendkívüli testületi ülés összehívását az ingatlan adás-vételi szerződés jóváhagyásának fontossága indokolja.

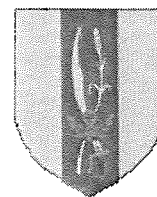
Újfehértó, 2014. szeptember 15.




Nagy Sándor
polgármester



ÚJFEHÉRTÓ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
 4244 Újfehértó, Szent István út 10.
 Tel.:(42) 290 000 Fax: (42) 290 003
 E-mail: polghiv@ujfeherto.hu
 Web: www.ujfeherto.hu



J E L E N L É T I Í V

Újfehértó Város Önkormányzata Képviselő-testületének
a 2014. szeptember 15. -du. 16 órai kezdettel tartandó rendkívüli képviselő-testületi
ülést követő rendkívüli nyilvános ülésről

NÉV	ALÁÍRÁS
1. Nagy Sándor	..... <i>Nagy Sándor</i>
2. Banka Attila	..... <i>Banka Attila</i>
3. Budainé Veres Ágnes	..... <i>Budainé Veres Ágnes</i>
4. Elek László	..... <i>Elek László</i>
5. Gyeremánné Szabó Katalin	..... <i>Gyeremánné Szabó Katalin</i>
6. Leveleki József	..... <i>Leveleki József</i>
7. Puskás László	..... <i>Puskás László</i>
8. Suhaj István	..... <i>Suhaj István</i>
9. Szilágyi Péter	..... <i>Szilágyi Péter</i>
10. Szűcs Lászlóné	..... <i>Szűcs Lászlóné</i>
11. Tamás Lászlóné	..... <i>Tamás Lászlóné</i>
12. Tóth János	..... <i>Tóth János</i>

Jelen volt:¹²..... fő
 Igazoltan távol: fő
 Igazolatlanul távol: fő

Meghívottként jelen volt:

..... <i>Dr. Szűcs Anikó</i> <i>.....</i>
.....
.....
.....

ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../..... () számú

határozata

Ingyen adásvételi szerződés jóváhagyásáról

A KÉPVISELŐ-TESTÜLET

1./ a Therma Kereskedelmi, Uszodatechnika és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 4029 Debrecen, Kígyó utca 19., cégjegyzék: Cg. 09-09-002748, adószám: 11152417-2-09, stat.szám: 11152417-6820-113-09, képviseli: Gál Sándor ügyvezető igazgató) és Újfehértó Város Önkormányzata között a 4244. Újfehértó, Vasvári Pál utca 15. szám alatt található Városi Sportcsarnok adásvétele tárgyában keletkező szerződést a melléklet szerint jóváhagyja.

2./ felhatalmazza a Polgármestert az ingatlan adásvételi szerződés jóváhagyására.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

Nagy Sándor
polgármester

dr. Mátyás B. Szabolcs
jegyző megbízásából:

dr. Szűcs Andrea
aljegyző

A határozatról értesül:

1./ Irattár

2./ Polgármesteri Hivatal (Kincstár, Településüzemeltetési Centrum)

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

cégnév:	Therma Kereskedelmi, Uszodatechnika és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
székhely:	4029 Debrecen, Kígyó utca 19.
cégjegyzék:	Cg. 09-09-002748
adószám:	11152417-2-09
stat.szám:	11152417-6820-113-09
képviseli:	Gál Sándor ügyvezető igazgató
mint „(állag) eladó”	

továbbiakban: **Eladó**

másrészről

név:	Újfehértó Város Önkormányzata
székhely:	4244 Újfehértó, Szent István út 10.
adószám:	15732475-2-15
törzsszám:	732473
stat.szám:	15732475-8411-321-15
képviseli:	Nagy Sándor, polgármester
mint vevő,	

a továbbiakban: **Vevő**;

„Eladó” és „Vevő” együttesen **Felek** között a mai napon az alábbi feltételekkel:

I. Az adásvétel tárgya, szavatosság, vételár

1. Felek megállapítják, hogy a **2014. szeptember 15. napján** kiváltott hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint Eladó kizárólagos tulajdonát képezik az **Újfehértó, 1879/2/B. hrsz.-ú, 1679 m²** alapterületű, **'sportcsarnok'** megjelölésű megjelölésű ingatlan. (a továbbiakban: **Ingatlan**) Az ingatlant megilleti az **Újfehértó 1879/2 hrsz.-ú** ingatlant terhelő földhasználati jog.

2. Az Újfehértó, 1879/2/B. hrsz.-ú, 1679 m² alapterületű, **'sportcsarnok'** megjelölésű ingatlanon az alábbi terhek állnak fenn:

- a.) III/1. helyen 53538/2011.07.14. számon az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.) javára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog 1 000 000 000 Ft, azaz egymilliárd forint értékben,
- b.) III/2. helyen 65520/6/2013.10.21 számon a THERMA POOLSYSTEM Építőipari és Uszodatechnika Kft. (a továbbiakban: Therma Poolsystem Kft.) javára bejegyzett jelzálogjog

.....
Therma Kft.
képviseli: Gál Sándor ügyvezető
(Állag) Eladó

.....
Újfehértó Város Önkormányzata
Vevő képviseletében eljárva:
Nagy Sándor, polgármester

.....
dr. Hórcsik Lajos Kálmán
Ellenjegyző Ügyvéd

297 121 253 Ft, azaz kétszázkilencvenhétmillió-százhuszonegyezer-kettőszázötvenhárom forint és járulékainak mértékében

Eladó kijelenti, hogy a fent körülírt terheken kívül az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, és az ingatlanok köz-, közüzemi-, adó-, illeték- vagy bármely egyéb díj-, költségtartozás sem terheli. Eladó szavatolja, hogy az ingatlanon nem áll fenn olyan körülmény, ami a Vevő tulajdonjogának megszerzését, bejegyzését, az ingatlan Vevő általi birtokbavételét, használatát korlátozná vagy kizárná, és az ingatlan rejtett hibájáról sincs tudomása. Eladó szavatol azért, hogy az ingatlan vonatkozóan másnak elővásárlási joga nem áll fenn, és hogy az ingatlanra nem kötött és jelen szerződés aláírása után sem köt bérleti szerződést. Eladó szavatol azért is, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas, és az a Vevő által a szerződéskötést megelőzően megismert állapotban kerül birtokba adásra. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanra bejegyzett jelzálogjog(ok) vonatkozásában a bejegyzett jelzálogjog(ok) törlése esetére a törölt zálogjog(ok) ranghelyét fenntartani nem kívánja.

Felek megállapítják, hogy jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban a keretbiztosítéki jelzálogjog jogosultja, az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. mint keretbiztosítéki jelzálogjogosult (a továbbiakban: Keretbiztosítéki Jelzálogjogosult), illetőleg egyidejűleg a Therma Poolsystem Kft. mint jelzálogjogosult (a továbbiakban: Jelzálogjogosult) együttesen a jelzálogjog törléséhez szükséges, - a Keretbiztosítéki Jelzálogjogosult feltételes és a Jelzálogjogosult feltétlen törlő engedélyét - ügyvédi letétbe helyezte.

3. Mindezek alapján Felek megállapodnak, hogy Eladó eladja, Vevő pedig jelen Szerződés teljesedésének eredményeként per-, teher-, és a jelen Szerződés aláírásának dátuma után felmerülő igényektől mentes állapotban, 1/1 arányban megvásárolja az **Ingatlant** az összes természetes és jogi alkotórészával, tartozékával együtt a kölcsönösen kialakított, mindösszesen **nettó 330 000 000 – HUF + ÁFA, azaz háromszázharmincmillió forint + ÁFA, így bruttó 419 100 000 - Ft, azaz négyszázötvenkilencmillió-egyszázezer forint** vételárért.

II. A Felek nyilatkozatai

1. A Felek osztott tulajdont hoztak létre földhasználati szerződés (a továbbiakban: Földhasználati Szerződés) keretében, amelyben a Vevő ingyenes földhasználatot engedélyezett az Eladó felé, valamint hozzájárult ahhoz, hogy a létesítmény az Eladó tulajdonába kerüljön. A megépült Létesítmények később - *'sportcsarnok'* megjelöléssel 1879/2/B. hrsz. alatt került bejegyzésre az ingatlan nyilvántartásba.
2. A Felek rögzítik továbbá, hogy a 2014. július 14 –én történt megosztás eredményeként jött létre a 1879/2/B. hrsz. alatt felvett ingatlan, melyet igazol a Nyíregyházi Járási Földhivatal 58082/3/2014.07.14. számú határozata.

.....
Therma Kft.
képviseli: Gál Sándor ügyvezető
(Állag) Eladó

.....
Újfehértó Város Önkormányzata
Vevő képviseletében eljárva:
Nagy Sándor, polgármester

.....
dr. Hörcsik Lajos Kálmán
Ellenjegyző Ügyvéd

3. Vevő kijelenti, Képviselő-testületi határozatba foglalta a jelen Szerződés aláírására és a Szolgáltatási Szerződés megszüntetésére szóló felhatalmazását, amely jelen Szerződés mellékletét képezi. (2. melléklet)
4. Felek a fentiekre tekintettel kifejezetten megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés aláírásával az Eladó az Ingatlannal kapcsolatos valamennyi garanciális (*jótállási*) és szavatossági jog gyakorlását, igény érvényesítését a Vevőre ruházza át. Ennek megfelelően az Ingatlannal kapcsolatos valamennyi garanciális (*jótállási*) és szavatossági jogot, - a Vevő jogosult gyakorolni/érvényesíteni.

III. A vételár és megfizetése

1. Eladó kötelezettséget vállal arra, az adásvételi szerződés aláírását követő további 15 napig a jelenlegi színvonalon, de térítésmentesen üzemelteti az Ingatlant.

2. A Felek megállapítják, hogy a jelen adásvételi szerződés feltételeinek megállapítása és az Ingatlan vételárának kialakítása során a Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant ismert állapotban vásárolja meg, rendeltetésszerű használatra alkalmas módon, így azt a szerződéskötést megelőzően teljes körűen és kellő gondossággal megismerte; az Ingatlan állapotát, fizikai és jogi feltételeit – ide értve a kellék- és jogszavatossági feltételeit is – az Eladóval egyeztetve, mely alapján az Ingatlan számára minden tekintetben megfelelő.

3. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan I/3. pont szerinti vételárát az Ingatlan fekvésére, jellegére, fizikai és műszaki állapotára tekintettel, figyelembe véve annak jellemzőit, felszereltségét, továbbá használati és hasznosítási lehetőségeit, kölcsönös egyeztetést követően, általuk piaci árként elfogadva állapították meg, magyar forintban. Szerződő felek ennek megfelelően kifejezetten rögzítik, hogy a vételárat értékarányosnak fogadják el.

5. A Felek kijelentik, hogy a 2007. évi CXXVII. tv. (ÁFA tv.) 88. § (1.) bekezdésében foglaltak hatálya alá bejelentkeztek, ezért a 142. § (3.) bekezdésében foglaltaknak megfelelnek, mivel belföldön nyilvántartásba vett adóalanyok. Mindezekre tekintettel a Felek megállapítják, hogy a jogügylet ÁFA tekintetében fordított adózás alá esik. A Felek rögzítik, hogy jelen jogügylet az ÁFA tv. 10. §-ára tekintettel termékértékesítésnek minősül, ezért az Eladó köteles a szerződés aláírásának napjával a fordított adózás szabályainak megfelelő számlát kiállítani a vételárra vonatkozóan.

6. A Vevő a teljes vételárat azaz **nettó 330 000 000 – HUF + ÁFA, azaz háromszázharmincmillió forint + ÁFA, így bruttó 419 100 000 - Ft, azaz négyszáztizenkilencmillió-egyszázezer forint** - a szerződés aláírását követő – **5, azaz öt banki munkanapon** belül megfizet akként, hogy

.....
Therma Kft.
képviseli: Gál Sándor ügyvezető
(Állag) Eladó

.....
Újfehértó Város Önkormányzata
Vevő képviselője: eljárva:
Nagy Sándor, polgármester

.....
dr. Hörcsik Lajos Kálmán
Ellenjegyző Ügyvéd

- a.) a vételárból **330 000 000 - HUF, azaz háromszázharmincmillió forint összeget** Vevő átutal az Eladó nevén az ERSTE Bank Hungary Zrt.-nél vezetett 11600006-00000000-06153694 sz. HUF bankszámlára;
- b.) a Vevő a jelen Szerződés III/5. §-ában foglaltak szerint a fordított adózás szabályainak okán a III/6. a.)-b.) pontban foglalt vételárat terhelő ÁFA-át, **89 100 000- HUF, azaz nyolcvankilencmillió-egyszázezer forintot** esedékességkor megfizet a NAV részére.

7. Vevő kijelenti, hogy a 115/2014. (VIII.24.) képviselőtestületi határozatban foglaltaknak megfelelően a jelen Szerződés III/6. pontban foglalt vételárat az ERSTE Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelösszegeből fizeti meg, ahhoz a naphoz képest 60 napon belül, amelyen a Kormány engedélyezte a hitel felvételét a vételár teljesítéséhez. Felek tudomásul veszik, hogy a Vevő hitelfelvételéhez a Kormány engedélye szükséges.

Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan vételára megfizetésének előfeltétele, hogy a Vevő rendelkezésére álljanak az alábbi dokumentumok és megvalósuljanak az alábbiak:

- (a) az ingatlanok 3 napnál nem régebbi, az illetékes földhivatal által kiadott hiteles tulajdoni lapjai, amelyen az ingatlan tulajdoni lapján (tulajdoni lap III. rész) a jelen szerződésben rögzített terheken, feljegyzett tényeken felül más teher nem szerepel, illetve a tulajdoni lapon más teher, jog vagy tény bejegyzésére irányuló kérelem széljegyként sem szerepel;
- (b) a Vevő a Szerződés aláírt eredeti példányait (annak összes mellékletével együtt) hiánytalanul és megfelelő formában kézhez vette.
- (c) a Szerződéshez kapcsolódó egyéb, az (a.) - (b.) pontok alá nem sorolható, kötelezően benyújtandó dokumentumok hiánytalanul aláírásra és Vevő részére átadásra kerültek.
- (d) nem merül fel a gyanú, hogy az Eladó hamis adatokat szolgáltatott, illetve Vevő nem jutott az Eladóval vagy az Ingatlanokkal kapcsolatos olyan jellegű információ birtokába, illetve nem következett be bármilyen olyan ok vagy körülmény, amelynek ismeretében jelen Szerződés és teljesítése többé már nem áll érdekében (érdekmulás) vagy teljesítése többé már nem várható el;
- (e) Eladó az ingatlanra vonatkozó, Vevő javára szóló tulajdonjog bejegyzési engedélyt 5 db eredeti példányban eljáró ügyvédnél (dr. Hörcsik Lajos Kálmán, székhely: 1043 Budapest, István út 5. VI/35.) letétbe helyezte, amely tény az eljáró ügyvéd a letéti szerződés eredeti példányával és/vagy eredeti letéti igazolással tanúsít Vevő részére;
- (f) a Vételár megfizetése előtt az Eladó nem szegte meg az adásvételi szerződésben foglalt kötelezettségeit;
- (g) az Ingatlanra bejegyzett jelzálogjogok jogosultjai az okirat I/2.1. pontjában rögzítettek szerint az okiratot készítő ügyvédnél letétbe helyezték feltételes, illetve végleges törlési engedélyeiket.

Felek a vételár megfizetésének előbbiekben írt módját szerződésszerű teljesítésnek ismerik el, ez akaratuknak mindenben megfelel.

.....
 Therma Kft.
 képviseli: Gál Sándor ügyvezető
 (Állag) Eladó

.....
 Újfehértó Város Önkormányzata
 Vevő képviseletében eljárva:
 Nagy Sándor, polgármester

.....
 dr. Hörcsik Lajos Kálmán
 Ellenjegyző Ügyvéd

A Vevő bármely okból történő elállása esetén az adásvételi szerződés a hatályba lépésének napjára visszamenőleges hatállyal szűnik meg, és a Felek kötelesek az eredeti állapot helyreállítására. Ennek körében Vevő köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtott tulajdonjog bejegyzési kérelmét visszavonni, míg Eladó köteles az esetlegesen már átvett vételrészlete(ke)t maradéktalanul, az elállás közlését követő 5, azaz öt napon belül visszafizetni Vevő részére. A tulajdonjog bejegyzésével egy időben azonban az elállás joga megszűnik.

IV. Tulajdonjog megszerzése

1. Tekintettel arra, hogy a Keretbiztosítéki Jelzálogjogosult és a Jelzálogjogosult a vételárból őket megillető összeg megfizetéséig az Ingatlanokra bejegyzett jelzálogjogokat fenntartják, ezért Letéteményes a bejegyzési és törlési engedélyeket azt követően köteles és jogosult haladéktalanul benyújtani az illetékes földhivatal részére a Vevő tulajdonjogának 1/1 arányú, **vétel jogcímén** történő bejegyzése érdekében, ha a Letéteményes részére – akár az Eladó, akár a Vevő által - igazolásra került az a tény (pl. terhelési értesítő, számlakivonat stb. útján), hogy a Vevő a III/6. a.) pontban szereplő összeg átutalását az azon pontban szereplő bankszámlára visszavonhatatlanul elindította, illetve a III/6. b.) pontban szereplő összegeket az azon pontban megjelölt bankszámlán jóváírásra kerültek.
2. Felek rögzítik, hogy a Jelzálogjogosult a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a *'jelzálogjog törlési nyilatkozat'* című dokumentumot dr. Hőrcsik Lajos Kálmán ügyvédnél (1043 Budapest, István út 5. VI/35., kamarai nyilvántartási szám: 19289) – mint letéteményesnél – letétbe helyezte, továbbá Eladó is letétbe helyezte a Vevő tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges, ügyvéd által ellenjegyzett, visszavonhatatlan és feltétlen hozzájáruló nyilatkozatának 5 eredeti példányát.
3. Felek – tekintettel a fenti pontokban írtakra - jelen szerződés alapján vétel jogcímén tulajdonjog bejegyzési kérelmet nyújtanak be a Vevő javára az illetékes földhivatalhoz azzal, hogy kérik ezen kérelem Inytv. 47/A. § (1.) bekezdés b.) pontja szerinti függőben tartását az Eladó által a fentiekben írtak szerint kiállított tulajdonjog bejegyzési engedély illetékes földhivatalhoz történő benyújtásáig, de legfeljebb jelen szerződés illetékes földhivatali benyújtásától számított 6 hónapos időtartamra.
4. Szerződő felek egyúttal az Inytv. 44. § (2.) bekezdése alapján jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy amennyiben az I.2. pontban rögzített bármely teher törlésére irányuló kérelem a Vevő fentiek szerinti tulajdonjog bejegyzési kérelmét követően kerülne benyújtásra az illetékes földhivatalhoz, úgy ezen terhek törlésére irányuló kérelmet az illetékes földhivatal a Vevő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét megelőző sorrendben intézze el.

.....
Therma Kft.
képviseli: Gál Sándor ügyvezető
(Állag) Eladó

.....
Újfehértó Város Önkormányzata
Vevő képviselőjében eljárva:
Nagy Sándor, polgármester

.....
dr. Hőrcsik Lajos Kálmán
Ellenjegyző Ügyvéd

V. Ingatlan birtokba adása

1.

Eladó a jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlant legkésőbb a teljes vételár megfizetését követő **5, azaz öt** napon belül köteles a Vevő birtokába bocsátani saját ingóságaitól kiürített, kitakarított, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban.

Az Ingatlanok birtokba adásáig az Eladó jogosult annak használatára, míg köteles az Ingatlanok használatával járó valamennyi terhet is viselni (*közüzemi-, rezsiköltségek, esetleges adók, köztartozások stb.*). Birtokbaadásig ugyancsak az Eladót terheli az Ingatlanokkal kapcsolatos kárveszély viselésének terhe. Birtokbaadáskor felek a jelen szerződés aláírásakor megismert tartalmú és formájú birtokba adási jegyzőkönyveket vesznek fel, melyben rögzítik a fogyasztásmérők állását. A Vevő általi birtokba vétel esetén ennek megtörténtét követő 2, azaz kettő munkanapon belül köteles Vevő részére átadni a birtokba adási jegyzőkönyvek egy eredeti példányát. Eladó vállalja, hogy az Ingatlanokat esetlegesen terhelő közüzemi költségeket a rögzített óraállásokig kiegyenlíti, továbbá Eladót terheli a birtokba adás időpontjáig keletkező közös költség vagy egyéb, az Ingatlanokhoz kapcsolódó bármely fizetési kötelezettség teljesítése is.

2.

A Vevő ellentétes rendelkezése hiányában a birtokba adástól a Vevő jogosult az Ingatlanok használatára, hasznainak szedésére, köteles viselni az Ingatlanok valamennyi terhet (közművek-, rezszi-, közös költségek, adók, közterhek, használat, fenntartással járó valamennyi teher, biztosítási díj stb.) és a birtokba adástól a Vevő viseli az Ingatlanokkal kapcsolatos valamennyi kár kockázatát. A közművek a Vevő nevére kerülnek átírással, amihez Eladó és Vevő jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja. A Vevő a birtokba adási jegyzőkönyv felvételét követő 8 napon, azaz nyolc napon belül köteles bejelenteni a tulajdonos személyének megváltozását a közműszolgáltatók részére, valamint ezen határidőn belül köteles intézkedni a közművek átírása iránt akként, hogy az illetékes szolgáltatónál díjfizetőként /felhasználóként/ szerződőként kizárólag a Vevő kerül feltüntetésre. Ennek tényét köteles legkésőbb a birtokba adást követő 15 napon, azaz tizenöt napon belül igazolni Eladó részére. Vevő köteles viselni az ezen bejelentési kötelezettség elmulasztásából eredő bármely esetleges kárt, bírságot, költséget stb.

3.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben Eladó a birtokba adási kötelezettségének neki felróható okból a fent körülírt határidőben nem tesz eleget, úgy minden egyes késedelmes nap után 50 000,- forint / nap összegű késedelmi kötbért köteles megfizetni Vevő részére.

4.

Az Eladó – a vonatkozó jogszabályok szerint számla kiállítására köteles – köteles a számláját akként kiállítani, hogy a számlában a teljesítés időpontjaként a szerződés aláírásának napja szerepeljen.

5. Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendeletnek megfelelően az ingatlanokra vonatkozó

.....
 Therma Kft.
 képviseli: Gál Sándor ügyvezető
 (Állag) Eladó

.....
 Újfehértó Város Önkormányzata
 Vevő képviseletében eljárva:
 Nagy Sándor, polgármester

.....
 dr. Hórcsik Lajos Kálmán
 Ellenjegyző Ügyvéd

energetikai tanúsítvány elkészítése kötelező, ennek megfelelően Eladó a Lechner Lajos tudásközpont tanúsító által az uszoda tekintetében HET-000[00139272*] számú energetikai tanúsítvány (4. számú melléklet) egy eredeti példányát saját költségén elkészítette és Vevő részére átadta, melynek átvételét Vevő jelen szerződés aláírásával is elismeri.

VI. Egyéb rendelkezések

1. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen okirat aláírásával közöttük érvényesen létrejött szerződés azon a napon lép hatályba, amelyiken a Kormány engedélyezte Vevők részére, hogy hitelt vegyen fel a vételár teljesítéséhez.
Amennyiben a Kormány legkésőbb 2015.03.31. napjáig sem járul hozzá az Önkormányzat hitelfelvételéhez, úgy a határidő elteltével az okiratban foglaltak érvénytelenné válnak. Felek kijelentik, hogy amennyiben jelen okirat érvénytelenné válik, úgy ezen jogviszonyukból egymással szemben követelésük, igényük nincs.
2. A Felek a jelen adásvételi szerződésből fakadó esetleges vitás kérdéseket megkísérik egymás között közvetlen tárgyalásos úton rendezni. Ennek sikertelensége esetén a Felek hatáskörtől függően a Debreceni Járásbíróság vagy Debreceni Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Magyarország mindenkor hatályos jogszabályi - elsősorban a Polgári törvénykönyv – rendelkezései az irányadók.
3. Az Eladó kijelenti, hogy Magyarország jogszabályainak megfelelően alapított és működő gazdasági társaság, illetve a Vevő kijelenti, hogy szerződéskötési és ingatlanszerzési képessége semmilyen formában nem korlátozott. Az Eladó és a Vevő nevében eljáró képviselő(k) minden külön engedély, hozzájárulás nélkül jogosultak eljárni jelen szerződés megkötése során.
4. Felek jelen szerződés aláírásával megbízzák dr. Hórcsik Lajos Kálmán ügyvédet (1043 Budapest, István út 5. VI/35., kamarai nyilvántartási szám: 19289) a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló földhivatali eljárásban a jogi képviseletük ellátásával.
A jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos ügyvédi munkadíjat és a földhivatali díjakat (igazgatási szolgáltatási díjat) a Vevő viseli.
Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvétellel kapcsolatban felmerülő általános illeték- és adófizetési kötelezettségükről az eljáró ügyvédtől általános tájékoztatást kaptak, azonban tudomásul veszik, hogy a jelen szerződéssel összefüggő adó-és illetékfizetési kérdésekre, az esetleges kedvezmények igénybevételére, valamint az ezekkel kapcsolatos adóhatósági eljárásban a felek képviseletére az ellenjegyző ügyvéd megbízása nem terjed ki.

.....
Therma Kft.
képviselet: Gál Sándor ügyvezető
(Állag) Eladó

.....
Újfehértó Város Önkormányzata
Vevő képviseletében eljárva:
Nagy Sándor, polgármester

.....
dr. Hórcsik Lajos Kálmán
Ellenjegyző Ügyvéd

5. Felek adatai a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása után kerültek rögzítésre. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben és érdekükben járnak el és hozzájárulnak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd valamennyi általuk közölt személyes adatukat – jelen szerződéssel összefüggésben - kezelje, személyes okmányaikról másolatot, feljegyzést készítsen.
6. Felek jelen szerződésben foglaltakat egyúttal ügyvédi tényvázlatnak tekintik, és kijelentik, hogy jelen okirat szerződéses akaratukat teljes egészében, az általuk előadottak szerint tartalmazza.
7. Felek jognyilatkozataikat elsősorban a jelen szerződés bevezető részében írt levelezési/értesítési címükre történő postai kézbesítéssel vállalják egymással közölni. Felek rögzítik hogy amennyiben bármely fél által a másik fél részére – jelen szerződés bevezető részében rögzített levelezési/értesítési, ennek hiányában székhelycímére, ill. a másik féllel jelen szerződés fennállása alatt igazolt módon, írásban közölt megváltozott címre – postai, ajánlott tértivevényes úton megküldött írásbeli küldeményt azért nem lehet kézbesíteni, mert annak átvételét a másik fél "megtagadta", vagy a posta „nem kereste”, „cím ismeretlen” vagy egyéb hasonló jelzéssel küldi vissza, úgy a feladástól számított ötödik munkanapon kézbesítettnek tekintendő a küldemény.

A szerződést a Felek elolvasást és megértést követően, mint ügyleti akaratuknak mindenben megfelelőt, bármilyen kényszerből vagy fenyegetéstől mentesen, szabad akaratukból, helybenhagyólag, részletes ügyvédi kioktatást követően írták alá. Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy aláírás előtt a szerződés valamennyi pontját – erre irányuló kifejezett ügyvédi felhívást követően - elolvasták, valamint a szerződés 5, azaz öt eredeti, aláírt és ellenjegyzett példányát átvették.

Egyúttal Felek hozzájárulnak személyes adataik jelen szerződéssel összefüggő kezeléséhez. A jelen adásvételi szerződés valamennyi fél általi aláírása napján lép hatályba.

Újfehértó, 2014. szeptember 15.

.....
 Therma Kereskedelmi,
 Uszodatechnika és
 Szolgáltató Korlátolt
 Felelősségű Társaság
 képviseli: **Gál Sándor**
 ügyvezető
 (Állag) Eladó

.....
 Újfehértó Város Önkormányzata,
 a Vevő képviselőjében eljárva:
Nagy Sándor, polgármester

.....
 Therma Kft.
 képviseli: Gál Sándor ügyvezető
 (Állag) Eladó

.....
 Újfehértó Város Önkormányzata
 Vevő képviselőjében eljárva:
 Nagy Sándor, polgármester

.....
 dr. Hórcsik Lajos Kálmán
 Ellenjegyző Ügyvéd

Alulírott, **dr. Hórcsik Lajos Kálmán** ellenjegyző ügyvéd (1043 Budapest, István út 5. VI/35., kamarai nyilvántartási szám: 19289) kijelentem, hogy jelen okiratot felek előttem, saját kezűleg írták alá, a szerződés keltezésének időpontjával azonos napon, és ez alapján az okiratot **Újfehértó, 2014.09.15. napján ellenjegyzem** és szárazbélyegzőm lenyomatával ellátom.

.....
dr. Hórcsik Lajos Kálmán
ügyvéd

mellékletek:

1. Ingóságok felsorolása
2. Az önkormányzat képviselő-testületi határozata
3. Energetikai tanúsítvány
4. Az Eladó cégkivonata
5. Az Eladó közjegyzői aláírási címpéldánya
6. A Vevő aláírást tanúsító okirat

.....
Therma Kft.
képviselet: Gál Sándor ügyvezető
(Állag) Eladó

.....
Újfehértó Város Önkormányzata
Vevő képviseletében eljárva:
Nagy Sándor, polgármester

.....
dr. Hórcsik Lajos Kálmán
Ellenjegyző Ügyvéd

