

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Sülysáp Nagyközség Önkormányzata** (2241 Sülysáp, Szent István tér 1., törzsszám: 392125000 adószáma: 15392127-2-13, képviseli: Horinka László polgármester, ellenjegyző: Tóth Krisztina jegyző), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről **Alunorm AG Metall & Plastikwaren** [székhelye: Josef Rheinberger strasse 29., 9490 Vaduz, Lichtenstein, adószáma: ??????) képviseli: X. Y. ?????????????? szám alatti lakos], mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Az Eladó kijelenti, és szavatosságot vállal azért, hogy kizárólagos tulajdonosa a **sülysápi 033/220. helyrajzi számon nyilvántartott**, 10.000 m² alapterületű „kivett üzemi terület” megjelölésű külterületi ingatlan. Az Eladó az ingatlan per-, igény- és tehermentességéért szavatosságot vállal.
2. Az 1. pontban megjelölt ingatlant az Eladó eladja és a Vevő 1/1 tulajdoni arányban megveszi a kölcsönösen kialakított 3.600 Ft/m² áron, összesen **36.000.000 Ft** azaz harminchatmillió forint vételárért. A vételárát a Vevő 2011. szeptember hó 30. napjáig köteles átutalni az Eladó ??? Bank Zrt.-nél vezetett ??????????????????????????????, számú bankszámlájára.
3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő által megvásárolt ingatlanra a 2. pont szerinti vételár biztosítására jelzálogjogot alapítanak az Eladó javára. Amennyiben a Vevő a 2. pont szerinti fizetési kötelezettségét határidőben nem teljesíti, az Eladó jogosult a zálogtárgyból kielégíteni követelését. Ha a Vevő a 2. pontban megjelölt vételárát teljes egészében megfizette az Eladó részére a zálogjog megszűnik és az Eladó 3 napon belül köteles kiadni a Vevőnek a jelzálogjog törléséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot.
4. Az Eladó visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban feltüntetett ingatlan vonatkozásában a Vevő tulajdonjogát 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Ugyanakkor a Vevő hozzájárul ahhoz, hogy tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg az ingatlanra az Eladó javára 36.000.000 Ft azaz harminchatmillió forint erejéig jelzálogjogot valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. IV. törvény 114. § (2) bekezdése alapján fenti lejzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezzenek be. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a zálogjog az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre.
5. Vevő vállalja, hogy a 2. pont alapján az Eladóval szemben fennálló fizetési kötelezettsége biztosítása érdekében jelen szerződés biztosítékeként a 4. pontban jelzett jelzálogjog mellett visszavásárlási jogot enged az Eladó javára a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlanra - határozott időre - 2011. év október hó 31 napjáig.
6. Amennyiben a Vevő a vételárát 2011. szeptember hó 30. napjáig nem fizeti meg, úgy az Eladó jogosult visszavásárlási jogával élni. Az Eladó visszavásárlási joga alapján az 1. pont alatti ingatlan tulajdonjogát egyoldalú jognyilatkozattal vásárolhatja vissza. Szerződő Felek az ingatlan visszavásárlási vételárát 36.000.000 Ft, azaz harminchatmillió forint összegben állapítják meg, melyből a visszavásárlási jog gyakorlásakor a Vevőnek az Eladó felé még fennálló vételár hátralék levonásra kerül.
7. Az Eladó a visszavásárlási jogával csak írásbeli nyilatkozattal élhet. Ha az Eladó visszavásárlási jogával él, úgy a Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pont alatt megjelölt ingatlant kiürítve az Eladó birtokába visszaadja.
A Vevő tudomásul veszi, hogy az Eladó a jelen szerződés, és a visszavásárlási jog gyakorlását tartalmazó jognyilatkozat, alapján tulajdonjogát az 1. pont alatti ingatlanra, 1/1 arányban, adásvétel jogcímén minden további hozzájárulás vagy jognyilatkozat nélkül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetheti.

8. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban szereplő ingatlant jelen szerződésben szabályozott jelzálogjog és visszavásárlási jog fennállása alatt semmiféle jogcímen nem idegeníti el, nem terheli meg, nem ruházza át, nem alapít rá további zálogjogot, sem egyéb más jogcímen nem terheli meg.
9. A Vevő hozzájárul ahhoz, hogy az 1. pont alatt megjelölt ingatlanra a visszavásárlási jogot az Eladó javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Az Eladó hozzájárul ahhoz, hogy ha 2011. október 31. napjáig visszavásárlási jogával nem él, a határidő leteltét követően a Vevő a bejegyzett visszavásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásból töröltesse.
10. Az 1. pontban megjelölt ingatlan birtokba adása jelen szerződés aláírásával történik meg. Mindaddig, amíg a vételár teljes összege kifizetésre nem kerül, a Vevő birtokban tarthatja, használhatja és hasznosíthatja az ingatlant, de az Eladó engedélye nélkül nem hajthat végre azon olyan átalakításokat, amelyek az ingatlan az adásvételi szerződés előtti állapotába való visszaállítását lehetetlenné tennék. A Vevő az ingatlan birtokbavételétől kezdődően viseli az ingatlan terheit és a kárveszélyt.
11. Amennyiben a Vevő a vételár megfizetésére a 2. pontban meghatározott fizetési határidőben nem fizeti meg a vételárat, az Eladó jogosult visszavásárlási jogával élni. Ebben az esetben a Vevő köteles az ingatlant haladéktalanul az Eladó birtokába bocsátani. Ha a Vevő a 10. pontban foglalt korlátozások ellenére végzett beruházásokat az ingatlanon, azok értékének megtérítésére nem tarthat igényt, de az ingatlan eredeti állapotának sérelme nélkül az általa létesített építményeket, berendezési vagy felszerelési tárgyakat elviheti.
Ha az Eladó nem él a visszavásárlás jogával, a Vevő 2011. szeptember 30. napjától a vételár kifizetésének napjáig terjedő időre a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő késedelmi kamatot köteles megfizetni.
12. Az Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. A Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban szereplő ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg, annak térmértékeit az Eladóval történő területbejárást követően megismerte.
13. Az Eladó és a Vevő kijelentik, hogy elidegenítési, illetve tulajdonszerzési képességük semmilyen korlátozás alá nem esik, az ügyletkötéshez erre tekintettel hatósági engedély nem szükséges. Vevő Lichtensteinben bejegyzett és székhellyel rendelkező **jogi személyiségű gazdasági társaság**, képviselője az **ügyvezető - ?????????** - önállóan jogosult. Szerződő Felek együttesen kijelentik, hogy ügyletüknek semmilyen általuk tudott jogi akadálya nincs. A felek megállapítják, hogy a Vevő Lichtensteinben bejegyzett gazdasági társaság, ezért a jelen szerződés létrejöttéhez az 1994. évi LV. törvény 88/A. § (1) bekezdése szerint engedélyre nincs szükség.
14. A szerződő felek kijelentik, hogy a visszerhes ingatlanszerzés adó- és illetékfizetési szabályaival tisztában vannak. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződésben szereplő vételár az illetékhivatal az illeték kiszabása szempontjából nem köti, és az illeték kiszabása az illetékhivatali értékelés alapján történik.
15. Szerződő felek jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az illetékes földhivatal előtt, a tulajdonjog bejegyzése tárgyában a képviselőjük ellátásával Dr. Acsai Anetta Rita ügyvédet (2243 Kóka, Margithegy 18., tel./fax: 29/428-315, lajstromszám: X/1004.) bízzák meg. A felek felhatalmazást adnak az eljáró ügyvédnek arra, hogy a szerződés lényeges tartalmát nem érintő kérdésekben a kijavításokat, kiegészítéseket elvégezze. A felek kérik, hogy az átvezetést követően az okiratok őket illető példányait közvetlenül nekik küldje meg a földhivatal.
16. Szerződő felek megállapodtak abban, hogy a jelen szerződés megszerkesztésével kapcsolatban felmerülő költségek az Eladót, míg a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének költségei és a visszerhes vagyonátruházási illeték a Vevőt terhelik.

17. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő vitákat és értelmezési kérdéseiket tárgyalások útján kísérelik meg rendezni. Amennyiben ezek a kezdeményezéstől számított 30 napon belül nem vezetnek eredményre, úgy a Szerződő Felek bármelyike jogosult bírósági eljárást kezdeményezni. Peres eljárás esetére a Szerződő Felek kikötik a Pesti Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét (ha a jogvita eldöntése a helyi bíróság hatáskörébe tartozik), illetve a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét (ha a jogvita eldöntése a megyei bíróság hatáskörébe tartozik). Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés értelmezése szempontjából a szerződés magyar nyelvű szövege az irányadó.
18. A felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályait rendelik alkalmazni.
19. Jelen szerződés a Süllysáp Nagyközségi Önkormányzat tulajdonosi jogait gyakorló képviselő-testület ???????????? ÖKT határozata alapján kerül aláírásra.
20. A felek jelen szerződést elolvasás és együttes értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

A szerződés három oldalból álló, egymással szó szerint megegyező nyolc darab eredeti példányban készült, amelyből két példány az eladót, egy példány az eljáró ügyvédet, öt példány a Vevőt illeti meg.

Kelt: Süllysápon, 2011. június hó 15. napján

.....
Horinka László
polgármester
Süllysáp Nagyközség Önkormányzata
Eladó

.....
Alunorm AG Metall & Plastikwaren
Képviseli: X. Y.
Vevő

.....
Tóth Krisztina
jegyző
Süllysáp Nagyközség Önkormányzata részéről ellenjegyzí

A szerződést készítettem és ellenjegyzem: Dr. Acsai Anetta Rita ügyvéd (2243 Kóka, Margithegy 18., lajstromszám: X/1004.)

Kelt: Süllysápon, 2011. június hó 15. napján

.....
Dr. Acsai Anetta Rita
ügyvéd