***Melléklet a 63/2021. sz. Képviselő-testületi határozathoz***

**Adásvételi előszerződés**

Amely létrejött egyrészről

**Trouble Shouter Consulting Kft.** (székhely: 6000 Kecskemét, Búzavirág u. 61., Cg. 03-09-126592, adószám: 24672434-2-03, KSH szám: 24672434-6820-113-03, képv.: Sipos-Laczi Gyöngyi ügyvezető /lakik: 6000 Kecskemét, Búzavirág u. 61./) mint Eladó – a továbbiakban, mint **Eladó** – másrészről

**Kiskőrös Város Önkormányzata** (6200 Kiskőrös, Petőfi tér 1., adószám: 15724784-2-03, törzsszám: 724782, képv.: Domonyi László polgármester) mint Vevő – a továbbiakban, mint **Vevő** – között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

**I. Általános rendelkezések**

1./ Eladó kizárólagos 1/1 arányú tulajdonában áll a Kiskőrös, belterület 3138/A/1 hrsz. alatt felvett, valóságban 6200 Kiskőrös, Pozsonyi u. 2. sz. alatt található, 231 m2 összterületű, kivett iroda megjelölésű ingatlan – a továbbiakban **Ingatlan** – a társasház alapító okiratban meghatározott hozzátartozó helységekkel (eszmei hányad 231/842).

2./ Szerződést kötő felek rögzítik, hogy az I/1 pontban megjelölt Ingatlanra Dunapataj és Vidéke Takarékszövetkezet (6328 Dunapataj, Ordasi út 26.) javára 21.000.000,- Ft kölcsön és járulékai erejéig jelzálogjog van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, 38338/2013.09.17. határozatszámmal (Dunapataj és Vidéke Takarékszövetkezet jogutódja Takarékbank Zrt. 1117 Budapest, Magyar Tudósok körútja 9.) – továbbiakban **Jelzálogjogosult**.

3./ Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az I/1. pontban megjelölt Ingatlant az Eladónak társasági jogi kiválással létrejövő jogutódja a Vevő kizárólagos tulajdonába adja legkésőbb 2022. december 31. napjáig. Kötelezettséget vállal továbbá Eladó arra, hogy jogutód gazdasági társaság mint újonnan létrehozott gazdasági társaság jelen előszerződés alapján megkötésre kerülő végleges adásvételi szerződésbe foglalt értékesítést NAV-hoz tett bejelentéssel nem teszi ÁFA körbe tartozóvá, azaz jogutód gazdasági társaság ÁFA mentesen (tárgyi adómentesen) értékesíti Vevő részére a I/1. pontban megjelölt Ingatlant.

4./ Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy társasági átalakulása, kiválása alkalmával olyan tartalmú határozatokat hoz meg és kiválási okiratokat ír alá, melyek alapján jogutód kivált gazdasági társaság köteles jelen előszerződésben foglalt tartalom mellett a végleges adásvételi szerződés megkötésére Vevővel.

5./ A I/1. pontban megjelölt Ingatlan jelen előszerződésben rögzítettek szerinti jogutód társaság tulajdonába történő átjegyzésével kapcsolatban felmerülő költségek, valamint az Ingatlan tehermentesítésének költsége Eladót terheli.

6./ Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az alábbi feltételek együttes teljesülését követő 15 napon belül legkésőbb 2022. december 31. napjáig egymással végleges adásvételi szerződést kötnek jelen előszerződésben rögzített tartalom mellett:

- Eladó kiválással létrehozott jogutódja a cégnyilvántartásban bejegyzésre kerül akként,

hogy Ingatlan értékesítését nem tette bejelentéssel ÁFA körbe tartozóvá, azaz ÁFA mentesen (tárgyi adómentesen) jogosult a I/1. pontban megjelölt Ingatlan értékesítésére.

- Kiválással létrehozott jogutód gazdasági társaság tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban bejegyzésre került a I/1. pontban megjelölt Ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásban.

- Az Ingatlan per-, igény- és tehermentes (Takarékbank javára bejegyzett jelzálogjog törlésre került).

7./ Eladó szavatosságot vállal azért, hogy a I/1 pontban megjelölt Ingatlan a jelen szerződésben írtakon felül per-, igény- és tehermentes, harmadik személy részére olyan jogot nem engedett, amely Vevő korlátozásmentes tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná.

8./ Vevő nyilatkozik, hogy a szerződés tárgyát képező Ingatlan állagát, állapotát megismerte, annak kialakításával tisztában van, ezen információk birtokában köti meg jelen adásvételi előszerződést.

9./ Szerződést kötő felek rögzítik, hogy a felek közötti adásvétel tárgya továbbá jelen szerződés I. számú mellékletében nevesített eszközök, berendezések, gépészeti technológia, azzal, hogy a biztonsági rendszerhez tartozó kamerákat és központot, informatikai berendezéseket és központot, telefonközpontot Eladó jogosult állagsérelem nélkül leszerelni, és magával vinni. Eladó szintén jogosult a nem beépített bútorokat állagsérelem nélkül leszerelni, és az Ingatlanból elszállítani.

Felek rögzítik, hogy jelen előszerződés mellékletét képezi a felek által 2021. szeptember 23. napján felvett jegyzőkönyv, melyben rögzítésre került az Ingatlannal Vevő által megvásárlásra kerülő beépített technológiai berendezések, felszerelések jegyzéke és külön felsorolásra került az Eladó által állagsérelem nélkül leszerelhető technológiai berendezések, felszerelések jegyzéke, melyeket Eladó jogosult magával vinni és amelyek nem képezik jelen előszerződés, illetőleg a végleges adásvételi szerződés tárgyát.

10./ Felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés megkötését megelőzően felek az Ingatlan állagát, állapotát megtekintették, arról fényképfelvételeket készítettek. Eladó a Vevő által megismert, szerződéskötéskori állapotnak megfelelő állapotban köteles az Ingatlant a birtokbaadás alkalmával Vevő birtokába bocsátani.

11./ Szerződést kötő felek rögzítik, hogy jelen adásvételi előszerződést Kiskőrös Város Önkormányzata képviselő-testülete …………. /2021 számú határozatával jóváhagyta, és felhatalmazta Domonyi László polgármestert az adásvételi előszerződés és végleges adásvételi szerződés aláírására.

12./ Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja a I/1 pontban megjelölt Ingatlant a szerződésben írt tartozékokkal, felszereltséggel.

**II. Fizetési feltételek**

1./ Szerződést kötő felek a I/1 pontban megjelölt Ingatlan vételárát 80.000.000,- Ft, azaz Nyolcvanmillió forint összegben határozzák meg. Felek rögzítik, hogy Eladó jogutódja alapításkor akként rendelkezik, hogy ingatlan értékesítését, így jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan értékesítését is nem teszi ÁFA körbe tartozóvá, így jelen értékesítést, a II/1. pontban írt vételárat ÁFA fizetési kötelezettség nem terheli.

Eladó a végleges adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a vételár megfizetésére számlát állít ki.

A hibásan kiállított számlából eredő kárt, költségeket a számla kiállítója, Eladó viseli.

2./ Felek rögzítik, hogy a II/1 pontban írt vételár a piaci és értékviszonyoknak megfelel, azokkal arányos, így felek jelen szerződés aláírásával lemondanak jelen szerződés feltűnő értékaránytalanság jogcímén törtnő megtámadási jogukról.

3./ Felek rögzítik, hogy a II/1 pontban írt vételár magában foglalja a beépített bútorok, technológia és kiépített riasztórendszer (jelen szerződés mellékletét képező jegyzőkönyvben szerződés tárgyát képező berendezésekként feltüntetett berendezések ellenértékét is).

4./ Vevő a vételárat a végleges adásvételi szerződés aláírását követő 8 napon belül fizeti meg Eladó részére Eladónak a végleges adásvételi szerződésben rögzített bankszámlájára, amennyiben Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelme minden más széljegyet megelőzően az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre került és az Ingatlan per-, igény- és tehermentes.

A végleges szerződésben a Felek a vételárból 5.000.000,- Ft-ot, azaz Ötmillió forintot foglalónak minősítenek azzal, hogy a foglaló a vételárba beszámít.

5./ Felek nyilatkoznak, hogy a foglaló jogi természetével és tartalmával tisztában vannak. Tudomással bírnak arról, hogy abban az esetben, amennyiben jelen szerződés meghiúsulásáért Eladó felelős, úgy Eladó a kapott foglalót kétszeres összegben köteles visszafizetni. Abban az esetben, amennyiben a szerződés meghiúsulásáért Vevő felelős, úgy Vevő az adott foglalót elveszíti. Abban az esetben, amennyiben jelen szerződés meghiúsulásáért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, úgy az adott foglaló visszajár. Felek a foglaló összegét a vételárba beszámítják.

A foglaló kikötésére feleket jelen szerződés alapján terhelő kötelezettségvállalások megerősítéseként került sor.

6./ Amennyiben Vevő a vételár megfizetésével 8 napon túli késedelembe esik, úgy Eladó jogosult jelen adásvételi szerződéstől egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállni, mely esetben Felek az eredeti állapotot állítják helyre a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett.

7./ Fizetési késedelem esetére Felek évi jegybanki alapkamat kétszerese + 8% mértékű késedelmi kamatban állapodnak meg.

8./ Felek megállapodnak továbbá abban, hogy a teljes vételár megfizetéséig felmerülő, szerződés tárgyát képező Ingatlant terhelő társasházi felújítási alap, közös költség megfizetését Eladótól Vevő átvállalja.

**III. Tulajdonjog átszállása, birtokbaadás**

1./ Szerződést kötő felek rögzítik, hogy Eladó a I/1. pontban írt Ingatlant Dr. Sipos Attila közjegyző (6200 Kiskőrös, Petőfi Sándor tér 10) részére bérbe adta, jelenleg a szerződés tárgyát képező Ingatlanban Dr. Sipos Attila közjegyzői irodája működik. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy Dr. Sipos Attilával megkötött bérleti szerződést megszünteti akképpen, hogy a birtokbaadás jelen szerződésben meghatározott időpontig Vevő részére akadálymentesen megtörténhessen. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb 2022. december 31-ig birtokbaadási jegyzőkönyv felvétele mellett jelen adásvételi szerződés megkötésének időpontjában Vevő által megismert állag, és állapot mellett a szerződés tárgyát képező Ingatlant Vevő részére birtokba adja. A birtokbaadásig Eladót terhelik a szerződés tárgyát képező Ingatlan költségei, terhei, és szedi annak hasznait, míg a birtokbavételt követően Vevő viseli az Ingatlan terheit, és szedi annak hasznait, kivéve, ha Felek jelen szerződésben ettől eltérően állapodtak meg.

A birtokbaadásról felek birtokbaadási jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a közüzemi óraállásokat, és azt a tényt, hogy Eladó Vevő részére az ingatlan kulcsait átadta, valamint megadta a beléptető riasztó kódot azzal, hogy a páncélterem és a hátsó ajtóhoz tartozó kódot az Eladó sem ismeri.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a közüzemi szolgáltatóknál a birtokbaadást követő 15 napon belül saját nevére közüzemi szolgáltatási szerződéseket megköti.

2./ Abban az esetben, amennyiben Eladó az Ingatlan birtokbaadásával esedékességet követő 30 napon túli késedelembe esik, úgy Vevő jogosult jelen szerződéstől egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállni, mely esetben felek az eredeti állapotot állítják helyre a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett.

3./ Eladó a végleges adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön a I/1 pontban megjelölt Ingatlanra adásvétel jogcímén.

4./ Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy cégjogi átalakulását, kiválással létrejött jogutód gazdasági társaság cégnyilvántartási bejegyzését, valamint ezen jogutód gazdasági társaság tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését a I/1. pontban írt Ingatlanra vonatkozóan 8 napon belül Vevőnek írásban bejelenti.

5./ Eladó a végleges adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a teljes vételár megfizetése esetén Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön a I/1 pontban megjelölt Ingatlanra.

**IV. Vegyes rendelkezések**

1./ Szerződést kötő felek megállapodnak abban, hogy a szerződéskötéssel kapcsolatos költségek Vevőt terhelik, kivéve az Ingatlan tehermentesítésének költségét, valamint jogutód kiválással létrejövő gazdasági társaság létrehozásának költségét, mely Eladót terheli.

2./ Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy Jelzálogjogosulttól az Ingatlan tehermentesítéséhez szükséges jelzálogjog törlő nyilatkozatot beszerzi, annak egy példányát Vevő részére beszerzést követő 8 napon belül átadja, valamint azt jelzálogjog törlése iránti kérelem mellékleteként benyújtja a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5-höz (Kiskőrös).

3./ Eladó képviselője nyilatkozik, hogy az általa képviselt gazdasági társaság jelenleg nem áll csődeljárás, felszámolási eljárás vagy végelszámolás hatálya alatt, valamint a képviseleti jogosultsága a mai napon is fennáll, a jelen adásvételi szerződés megkötéséhez szükséges felhatalmazással rendelkezik.

Vevő nyilatkozik, hogy Magyarországon bejegyzett, jelenleg is működő Önkormányzat, képviselője nyilatkozik, hogy képviseleti jogosultsága a mai napon is fennáll, és Kiskőrösi Város Önkormányzatának képviselő-testülete jelen adásvételi előszerződés és végleges adásvételi szerződés megkötéséhez hozzájárulását megadta.

4./ Szerződést kötő felek nyilatkoznak, hogy jelen szerződés rendelkezései szerződéses akaratuknak mindenben megfelelnek, így azt ügyvédi tényvázlatként is aláírják.

5./ Felek a Pmt. 8. § (1) bek. előírásának megfelelően nyilatkoznak, hogy jelen ügylet során saját nevükben járnak el. A Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról másolatot készítsen, a Felek adatait a jelen ügylethez kapcsolódó ügyvédi megbízás teljesítése keretében rögzítse, kezelje.

6./ Felek meghatalmazzák Dr. Agócs Ákos egyéni ügyvédet (6237 Kecel, Császártöltési u. 4. fszt. 4.) jelen szerződés elkészítésével és képviseletük ellátásával Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya (5) Kiskőrös előtt, mely meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadok.

7./ Az Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet 3. § (3) bek. értelmében az Eladó az adásvételi szerződés megkötését megelőzően, de legkésőbb a szerződéskötésig köteles a Vevőnek átadni az ingatlan energetikai tanúsítványát (a továbbiakban Energetikai tanúsítvány). Ez az Eladó kellékszavatossági kötelezettsége körébe tartozik. Az Energetikai tanúsítvány száma: ………

Vevő nyilatkozik, hogy az Energetikai tanúsítványt Eladótól jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átvette.

8./ Felek jelen szerződést írásban közös megegyezéssel módosíthatják.

9./ Jelen szerződés egyes rendelkezéseinek érvénytelensége az egész szerződést nem teszi érvénytelenné. Erre az esetre felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az érvénytelenséget kiküszöbölik, ennek érdekében szerződésüket módosítják, eredeti szerződéses akaratuk fenntartása mellett.

10./ Jelen szerződés mellékletét képezi Kiskőrös Város Önkormányzatának ….. /2021 sz. képviselő-testületi határozata, mely jelen adásvételi előszerződés megkötését, valamint a végleges adásvételi szerződés megkötését jóváhagyta.

11./ Vevő hozzájárulását adja ahhoz, hogy Dr. Sipos Attila közjegyzői irodájának elköltözésére vonatkozó tájékoztató tábla a szerződés tárgyát képező Ingatlan bejárati ajtaján/ablakában birtokbaadást követő 1 évig elhelyezésre kerüljön 3 db 60x60 cm felületen.

12./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

Felek jelen szerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá.

Kiskőrös, 2021.

|  |  |
| --- | --- |
| ……………………………………. | ………………………………………. |
| Trouble Shouter Consulting Kft.  képv.: Sipos-Laczi Gyöngyi ügyvezető  Eladó | Kiskőrös Város Önkormányzata  képv. Domonyi László polgármester  Vevő |

Melléklet:

- Ingatlanban maradó, adásvételi szerződés tárgyát képező bútorok, berendezések.