

ÉRKEZETT

2018 MÁJ 11

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

618/557

amely létrejött **Zalaszentgrót Város Önkormányzata** (székhely: 8790 Zalaszentgrót, Dózsa Gy. u. 1., törzsszám: 734390, adószám: 15734398-2-20, képviselőjében eljár: **Baracska József polgármester**), Önkormányzat (a továbbiakban: **Önkormányzat**),

másrészről **KÉT TARBUZA Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 8788 Zalaszentlászló, Rákóczi utca 27., cégjegyzékszám: 20-09-071873, adószám: 23475155-2-20, képviselőjében eljár: **Tarbuza Attila ügyvezető**), mint Vevő (a továbbiakban: **Vevő**)- együttesen: **Szerződő felek** - között az alulírott helyen és időben, az alábbiakban részletezett feltételek szerint.

### ELŐZMÉNYEK

1. Önkormányzat képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 22/2015. (XI. 27.) önkormányzati rendelete, valamint a 63/2017. (VI. 29.) számú határozata alapján döntött a zalaszentgróti 866/1 hrsz-ú, 593 m<sup>2</sup> területnagyságú, belterületi kivett lakóház udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan; a zalaszentgróti 866/2 hrsz-ú, 221 m<sup>2</sup> területnagyságú, belterületi kivett gazdasági épület megjelölésű ingatlan; a zalaszentgróti 867 hrsz-ú, 845 m<sup>2</sup> területnagyságú, belterületi kivett gazdasági épület megjelölésű és a zalaszentgróti 868 hrsz-ú, 133 m<sup>2</sup> területnagyságú, belterületi kivett gazdasági épület megjelölésű ingatlan pályázatát útján történő értékesítéséről.
2. Önkormányzat értékesítésre szánt területen a történelmi városszerkezetbe illeszkedő, kisvárosi hangulatot, a környező beépítés visszafogottságát megtartó, minőségi anyagokat alkalmazó fejlesztés megvalósítását követelte meg, amelyet Vevő, mint az eredményes pályázati eljárás nyertes ajánlattevője kötelezettségként vállalta.

### A SZERZŐDÉS TÁRGYA

3. Vevő a beadott pályázatában foglaltaknak megfelelően tudomásul vette, hogy Önkormányzat az értékesítésre szánt ingatlanokból telekalakítási eljárással a helyi szabályozási tervnek megfelelő, önkormányzati tulajdonú közlekedési területet alakít ki, mely telekcsoporthoz újrafelosztást követően létesítésre kerülő ingatlan lesz jelen adásvételi szerződés tárgya.
4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Önkormányzat eladja, Vevő pedig megvásárolja a Zalaszentgrót belterület 864/2 hrsz-ú, kivett 2 lakóház, udvar, 2 gazdasági épület megnevezésű, 1605 m<sup>2</sup> területű ingatlan eszmei osztatlan 1/1 arányú per-, teher- és igénymentes tulajdonjogát.
5. Szerződő felek a vétel tárgyát képező, 4. pont szerinti ingatlan ellenértékét összesen bruttó 6.550.000,-Ft azaz hatmillió-ötszázötvenezer forint összegben állapítják meg.
6. Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az Ingatlan vételárát elfogadja, azt értékarányosnak tartja, valamint az ingatlannal összefüggésben semmilyen jogcímen a továbbiakban igényt és követelést nem támaszt Önkormányzattal szemben.
7. Felek tudomással bírnak arról, hogy Vevő a pályázati eljárás során ajánlati biztosítékként 100.000,-Ft, azaz százezer forint ajánlati biztosítékot befizetett, amely összeg a vételárba beszámításra kerül.

8. Önkormányzat jelen szerződés aláírását követően jogosult számlát kiállítani, míg Vevő köteles a vételárat a számla kézhezvételét követő 8 napon belül átutalni Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11749053-15432443 számú számlaszámra teljesíteni.

### VEVŐ INGATLANFEJLESZTÉSEL KAPCSOLATOS KÖTELEZETTSÉGEI

9. Vevő a pályázata részeként Önkormányzat részéről elfogadott beépítés terv alapján az övezeti előírásoknak megfelelő zártosorú beépítést vállalta földszint, emelet és tetőtér beépítéssel, tervezetten 4 db üzlet, 14 db lakás, 7 db garázs és 9 db gépjármű beálló kialakításával, valamint a Batthyány utcai járda Széchenyi és Malom utcák által határolt szakaszának Önkormányzattal egyeztetett módon történő felújításával, az érintett zöldterületek kertészeti kiépítésével.
10. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanon a 9. pontban részletezett beruházás teljes megvalósítását 2021. június 30. napjáig jogerős használatbavételi engedély megszerzésével befejezi és a megvalósított ingatlan-fejlesztést ingatlan-nyilvántartásba bejegyezett társasház alapítással elrendezi. Vevő jelen pontban foglalt kötelezettségének igazolásaként legkésőbb a teljesítési határidőig a használatba vételi engedély és társasház alapító okirat, valamint annak bejegyzését igazoló határozat eredeti vagy Vevő által hitelesített példányát Önkormányzatnak átadja.
11. Felek megállapodnak abban, hogy a beépítési kötelezettség biztosítására jelen szerződésben elidegenítési és terhelési tilalmat, valamint visszavásárlási jogot kötnek ki legkésőbb 2021. december 31-ig.
12. Önkormányzat kijelenti, hogy a 11. pontban meghatározott terhelési tilalom nem vonatkozik a Vevő által vállalt ingatlan-fejlesztés megvalósításához szükséges beruházási hitelhez, melynek jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra, mint fedezeti értékre történő bejegyzéséhez Önkormányzat külön nyilatkozatban megadja bejegyzési engedélyét.
13. Felek megállapodnak továbbá abban is, hogy a 9. pontban meghatározott ingatlan-fejlesztés megvalósítása érdekében jelen szerződésben meghatározott feltételek szerint 30.000,-Ft/nap késedelmi kötbér, valamint 5.000.000,-Ft meghiúsulási kötbér fizetési kötelezettséget határoznak meg.
14. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő pályázati ajánlatához csatolt projektütemterve alapján az alábbi ütemek megvalósításához határoznak meg teljesítési határidőt:
- szerkezetépítési munkálatok megvalósítás határideje: 2020. január 31.
  - szakipari munkák, megvalósításának valamint a garázsok és parkolók kialakításának határideje: 2021. június 30.
  - külső járulékos munkák megvalósításának, a társasház külső környezete kialakításának határideje: 2021. június 30.
15. Vevő köteles a 14. pontban meghatározott műszaki tartalom megvalósítását az egyes határidőt követő 10 munkanapon belül készre jelenteni. Felek megállapodnak abban, hogy a készre jelentés Önkormányzat részéről történő átvételét követő 10 munkanapon belül helyszíni bejárásra kerül sor, melynek során a Felek közös jegyzőkönyvben rögzítik beruházás projektütemtervnek megfelelő állapotát és a megvalósított műszaki tartalmat, valamint rendelkeznek a határidőre elmulasztott műszaki tartalom pótlásának legfeljebb 10 munkanapon belüli kivitelezéséről.
16. Vevő tudomásul veszi azt, hogy kötbér fizetési kötelezettsége abban az esetben áll be, amennyiben a 15. pont szerinti jegyzőkönyvben rögzített pótlási határidő eredménytelenül telik el.

17. Szerződő Felek a visszavásárlási jog kapcsán a következő joggyakorlási szakaszokat határozzák meg: Önkormányzat jogosult visszavásárlási jogát gyakorolni abban az esetben, amennyiben Vevő a beruházás szerkezetkész állapotát, valamint a beruházás szakipari munkáinak megvalósítását legkésőbb a 14. és 15. pontban meghatározott határidőt követő 60 napon belül nem teljesíti szerződés szerűen. Felek megállapodnak abban, hogy ebben az esetben a visszavásárlási ár az eredeti vételár megnövelve a megvalósított műszaki tartalom számlákkal és egyéb iratokkal igazolt bekerülési költségével.
18. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Vevő a beruházás külső járulékos munkáinak megvalósítását legkésőbb a 14. és 15. pontban meghatározott határidőt követő 60 napon belül nem teljesíti szerződés szerűen, abban az esetben köteles az 5.000.000,-Ft megghiúsulási kötbért megfizetni. Önkormányzat a megghiúsulási kötbér teljesítése esetén saját beruházásban valósítja meg az elmaradt külső járulékos munkákat.
19. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Önkormányzat által jelen szerződés alapján kiszámlázásra kerülő kötbér összeget a számla kézhezvételét követő 10 munkanapon belül maradéktalanul teljesíti Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11749053-15432443 számú számlaszámára

### EGYÉB RENDELKEZÉSEK

20. Önkormányzat a vételár 8. pont szerinti maradéktalan teljesítését követően külön nyilatkozatban adja meg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén jelen jogügylet tárgyát képező, a 4. pontban megjelölt ingatlanra eszmei osztatlan 1/1 arányban, továbbá a beépítési kötelezettség biztosítására jelen szerződés 11. pontban meghatározott elidegenítési és terhelési tilalom, valamint visszavásárlási jog Önkormányzat jogosult javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
21. Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben Vevő jelen szerződésben vállalt ingatlan-fejlesztési beruházást szerződés szerűen teljesítette, úgy feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását külön nyilatkozatban megadja az elidegenítési és terhelési tilalom, valamint a visszavásárlási jog ingatlan-nyilvántartásból történő törléséhez.
22. Önkormányzat a szerződés tárgyát képező ingatlan per-, igény- és tehermentességéért szavatosságot vállal. Önkormányzat szavatol továbbá azért, hogy harmadik személynek nincs – ide értve az ingatlan-nyilvántartáson kívül fennálló további – olyan joga, amely Vevő korlátozástól mentes tulajdonszerzését, illetve birtokba lépését akadályozná, beleértve a bérlet, haszonbérleti vagy bármely egyéb használati jogot is.
23. Önkormányzat a 4. pontban nevesített ingatlan feletti birtoklás jogát jelen szerződés aláírásával Vevő részére átruházza, mely naptól Vevő viseli az adásvétel tárgyát képező ingatlan terheit és a kárveszélyt, valamint jogosult szedni azok hasznait.
24. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő ügyvédi költség, a tulajdonos-változás átvezetésével kapcsolatos költségek Vevőt terhelik.
25. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen megállapodás teljesítése során kölcsönösen együttműködnek, egymást a szerződést érintő lényeges körülményekről haladéktalanul tájékoztatják.
26. Önkormányzat belföldi jogi személy települési önkormányzat, míg Vevő belföldi jogi személy. Önkormányzat képviselője kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírásához szükséges felhatalmazással rendelkezik, továbbá Vevő kijelenti, hogy szerződéskötési képessége jogszabályi korlátozás alá nem esik, valamint Vevő az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény. 41. § (6) bekezdésében

írtaknak megfelel, azaz a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül.


27. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen megállapodásból eredő esetleges vitás kérdéseket elsődlegesen tárgyalás útján kívánják rendezni. Amennyiben a tárgyalás nem vezet eredményre, a felek a vitás kérdés rendezésére a Zalaegerszegi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
28. Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Simon Beáta jogtanácsost jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint azzal, hogy jelen jogügylettel összefüggésben a telekalakítási eljárásban, valamint a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetésével kapcsolatos ingatlanügyi hatósági eljárásban feleket teljes jogkörrel képviselje, nevükben eljárjon.
29. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.
30. Szerződő felek jelen megállapodást - mint akaratukkal mindenben megegyezőt - jóváhagyólag írják alá.

Zalaszentgrót, 2018. május 07.

  
  
**Zalaszentgrót Város Önkormányzat**  
képviselőtében eljár  
**Baracskai József**  
polgármester  
**Önkormányzat**

  
  
**KÉT TARBUZA KFT.**  
8788 Zalaszentlászló  
Rákóczi út 27.  
Adószám: 23475155-2-20  
Banksz. sz.: 74500310-11036533  
**KÉT TARBUZA Korlátolt Felelősségű Társaság**  
képviselőtében eljár  
**Tarbuza Attila**  
ügyvezető  
**Vevő**

Szerkesztettem és ellenjegyeztem:  
Zalaszentgrót, 2018. május 07.

  
**Dr. Simon Beáta**  
jogtanácsos  
Kamarai azonosító szám: 36078409

**Dr. SIMON BEÁTA**  
JOGTANÁCSOS  
8790 Zalaszentgrót, Dózsa Gy. u. 1  
Kamara azonosító szám:  
36078409