

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött a mai napon és helyen egyfelől a

SO-HORP COOP Kereskedelmi és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság

röv. cégnev: SO-HORP COOP Zrt.

székhely: 9463 Sopronhorpács, Fő utca 7.

cégszám: 08-10-001740

adószám: 11825278-2-08

KSH stat. szjel: 11825278-4711-114-08

számlaszám: Takarékbank Zrt 59100102-11042923-0000000

képviselő: Farkas Tibor Istvánné igazgatósági tag

mint Eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről

Nemeskér Község Önkormányzata

székhely: 9471 Nemeskér, Fő utca 32.

Törzskönyvi azonosító (PIR): 370510

adószám: 15370512-2-08

KSH Stat számjel: 15370512-8411-321-08

államháztartási egyedi azonosító: 709077

számlaszám: Takarékbank Zrt. 59100102-10001820

képviselő: Joóné Nagy Csilla Emőke polgármester

mint Vevő (a továbbiakban Vevő)

együttesen: **Felek** között az alábbi feltételekkel:

1. Az adásvétel tárgya


1.1. Eladó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban **Nemeskér 364** helyrajzi szám alatti, 474 m² alapterületű, „*élelmiszerbolt, udvar*” megnevezésű kivett ingatlan, amely a **9471 Nemeskér, Fő utca 105. szám** alatt helyezkedik el – a továbbiakban **Ingatlan**. Az Ingatlan villany-, gáz-, vízközműekkel ellátott, valamennyi közmű a gerinchálózatra rákötött.


1.2. Az Eladó kijelenti, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan – a jelen pontban írtakon túl - per-, teher- és igénymentes, az Ingatlanon harmadik személynek olyan joga, mely a Vevő megszerzését korlátozná vagy kizárná, nem áll fenn. Abban az esetben, ha a birtokátruházást megelőző időszakra vonatkozóan nézve az ingatlannal kapcsolatban mégis felmerülne bármilyen kötelezettség, úgy azért az Eladó tartozik helytállni. Az Eladó tisztában van azzal, hogy a Vevő csak és kizárólag tehermentes ingatlan megvásárlásában érdekelt. Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlan műszaki állapotáról a Vevőt teljes körűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen körülményt, amely a Vevőt az ingatlan megvásárlásában, vagy a vételár kialakításában befolyásolhatta. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti és szavatolja, hogy a tulajdonjoga fennállása alatt nem volt semmilyen polgári, büntetőjogi, vagy egyéb eljárás vagy vita az ingatlan vonatkozásában; semmilyen polgári, büntetőjogi, közigazgatási vagy egyéb eljárás nincs függőben, és nem fenyeget az ingatlan tekintetében, továbbá legjobb tudomása és információja szerint semmilyen tény vagy körülmény nem létezik, amely okot adhatna ilyen eljárásra. Az Eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlan – Eladóén kívüli - gazdasági társaság, vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként nincsen nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

1.3. Eladó eladja, Vevő „adásvétel” jogcímen, **megtekintett állapotban, az 1. pontban jelzett információk birtokában megvásárolja az Ingatlant.**

2.) A Felek az Ingatlan vételárát **bruttó 16.000.000.- Ft összegben határozzák meg. Eladó ÁFA-mentes.**


3.) A vételár megfizetéséről a Felek a következők szerint állapodnak meg:


SO-HORP COOP Zrt.
Eladó

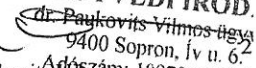

Nemeskér Község Önkormányzata
Vevő

DR. PAUKOVITS
ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Paukovits Vilmos ügyvéd
dr. Paukovits Vilmos Sopron, IV u. 6.
Ügyvédi nyilvántartási szám: 18970599-2-08

- 3.1. Az 1.1. pont szerinti Ingatlan 2. pontban meghatározott vételárából **bruttó 1.000.000,- Ft-ot, azaz Egymillió forintot a Vevő a jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg foglaló jogcímén átutal** Eladónak a Takarékbank Zrt-nél vezetett 59100102-11042923-0000000 számú bankszámlájára. Felek a foglaló jogi természetével tisztában vannak, azaz tudomásul veszik, amennyiben a szerződés a Vevőnek felróható okból hiúsul meg, a Vevő elveszíti a foglalót, ha pedig az Eladónak felróható okból hiúsul meg, az Eladó a foglaló kétszeres mértékét köteles megfizetni a Vevő részére a szerződés meghíúsulásával egyidejűleg. Felek a foglaló megfizetésének fenti módját és tényét jelen szerződés aláírásával is elismerik és nyugtázzák.
- 3.2. Vevő az 1.1. pont szerinti Ingatlan vételárából 2021. 04. 01. től kezdődően 2022. 06. 30-ig tartó tizenöt hónap során, minden hó 10. napjáig havonta bruttó 1.000.000,- - 1.000.000,- Ft-ot, azaz Egy-egymillió forintot megfizet Eladó részére a Takarékbank Zrt-nél vezetett 59100102-11042923-0000000 számú bankszámlájára.
- 4.) Szerződő Felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Vevő által a vételárrészlet, illetőleg a teljes vételár – számviteli előírások szerinti eljárásban történő - kifizetését csak átutalással történő megfizetés esetén tekintik teljesítettnek, s csak akkor, ha a kifizetésre kerülő összeg az Eladó bankszámláján jóváírásra került.
- 5.) A tulajdonjog fenntartása
- 5.1. Az Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja. Az Eladó köteles a tulajdonjog-fenntartással történő eladás tényét a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetni.** A vételár hiánytalan kiegyenlítését követően - a lentebb részletezett módon - a Vevő tulajdonjoga bejegyzésével egyidejűleg az illetékes ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartás tényét hivatalból törli.
- 5.2. Az Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő javára a szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a tulajdonjog-fenntartással történő eladás tényét feljegyezzék.**
- 5.3. Az Eladó továbbá jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a vételár hiánytalan kiegyenlítését - annak igazolását követően haladéktalanul - külön nyilatkozatban nyugtázza, egyúttal ugyancsak a vételár hiánytalan kiegyenlítése esetén feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz (Bejegyzési Engedély), hogy a Vevő 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonjoga, a szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlanra adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.
- 5.4. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a Bejegyzési engedélyt letétbe helyezi az okiratszerkesztő ügyvédnél (a továbbiakban úgy is, mint: Letéteményes) 5 eredeti példányban. Az Eladó az utolsó vételárrészlet 3.2. pont szerinti átutalása esetén köteles haladéktalanul írásban vagy e-mail útján értesíteni a Letéteményest – annak iroda@drpaukovits.hu - e-mail címére az utolsó vételárrészletnek Eladó bankszámláján történt jóváírásáról. Figyelemmel a bankközi rendszer elszámolási rendszerére (Giro-rendszer), abban az esetben, amennyiben az Eladó ezen tájékoztatási kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, a Letéteményes az Eladó tájékoztatási kötelezettségének lejártától, illetve az utolsó vételárrészlet Eladó részére történő átutalását követő 2 (kettő) munkanapon belül - amennyiben a Vevő az utolsó vételárrészletnek Eladó bankszámlájára történő átutalását hitelt érdemlő módon (pénzügyi bizonylattal, vagy pénzügyi átvételi elismervénnyel) igazolja - jogosult és köteles a Bejegyzési Engedélyt a Vevő részére kiadni, illetőleg a Vevő kérése alapján az illetékes földhivatalhoz benyújtani.
- 6.) Szerződő felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességük nem korlátozott. Az Eladó Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság a Vevő pedig helyi önkormányzatként belföldi jogi személy, a képviselőjükben eljáró személyek jog-, cselekvő- és perképesek. Az Eladó cégkivonata és képviselője aláírás-mintáját az ingatlanügyi hatóság részéről az Inyvtv. 37. § (3a) és (3b) bekezdések szerinti eljárásban, a cégnyilvántartásból elektronikus úton kéri beszerezni.
- 7.) A Kormány a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelet 1. §-a értelmében az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világméretű járvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.


SO-HORP COOP Zrt.
Eladó


Nemeskér Kézsgé Önkormányzata
Vevő

DR. PAUKOVITS
ÜGYVÉDI IROD.

Dr. Paukovits Vilmos ügyv.
9400 Sopron, Ív u. 62.
dr. Paukovits Vilmos: 18970599-2-0
ügyvéd

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja. Nemeskér Község Önkormányzata Polgármestereként az 1/2021. (I.20.) határozatot hozta meg az adásvétel tárgyában.

- 8.) Az Eladó az Ingatlant (berendezéseivel és árukészletével együtt) külön átadás-átvételi eljárás keretében - Birtokbaadási jegyzőkönyvben rögzített mérőállásokkal – 2021. január 31-ig adja Vevő birtokába. A birtokbaadás az ingatlan kulcsainak és a beszerelt berendezések átadásával történik. Eladó jelen szerződés aláírásával – s szükség szerint külön okiratba foglalt nyilatkozattal - hozzájárul ahhoz, hogy Vevő a foglalt megfizetését követően a teljes vételár kiegyenlítéséig az ingatlanon, saját költségére felmérési és tervezési munkákat végeztesse, továbbá az épületet alaprendeltetésének megfelelően, élelmiszerboltként saját jogán üzemeltesse, azt tulajdonában álló gazdasági társaság székhelyeként és/vagy telephelyeként a cégnyilvántartásba bejelentsse.
- 9.) A szerződést készítő ügyvéd a szerződő feleket tájékoztatta az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (VI.30.) Korm. rendeletben foglalt előírásokról, amelynek alapján szerződő felek úgy nyilatkoztak, hogy a tárgyi ingatlan vonatkozásában energetikai tanúsítványt nem kell készíteni.
- 10.) Az adásvételi szerződés elkészítésével, és az ingatlanilletőség megszerzésével kapcsolatos mindennemű költség a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény – a továbbiakban: Ptk. - 6:218. § (2) bekezdése alapján a Vevőt terheli. **Vevő helyi önkormányzatként az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 5. §. (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentességgel rendelkezik, így visszterhes vagyonaátruházási illeték megfizetése alól mentesül.** Jelen szerződés egyben a felek akaratát tükröző tényvázlat, melyet a szerződő felek a jelen szerződés aláírásával elismernek.
- 11.) Eladó tájékoztatta Vevőt arról, hogy a megvásárolt ingatlannal összefüggő helyi, önkormányzati (pl. kommunális, építmény stb.) adók hatálya alá bejelentkezés a Vevő kötelezettsége, azt sem az Eladó, sem az eljáró jogi képviselő a képviseletében nem intézi.
- 12.) A Felek kijelentik, hogy velük szemben sem csőd-, sem felszámolási eljárás nincs folyamatban és végelszámolás alatt sem állnak.
- 13.) Felek ezen adatkezelési nyilatkozatuk alapján - a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (a továbbiakban: Pmt.) előírásainak megfelelően - kijelentik, hogy a Szerződő felek törvényes képviseletében járnak el, természetes személyként nem kiemelt közszereplők vagy ilyen személy közeli hozzátartozói és hozzájárulnak ahhoz, hogy az ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, valamint az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat kezelje. Szerződő felek szavatolnak azért, hogy a személyazonosságuk igazolásául szolgáló, általuk bemutatott iratok eredetiek, így az abban foglalt adatok valóságosak. Amennyiben a későbbiekben ezzel ellenkező megállapításra kerülne sor, úgy az ebből fakadó igények és követelések kizárólag a szerződő féllel szemben érvényesíthetőek, aki az okiratok valódisága vonatkozásában a többi felet megtévesztően, rosszhiszeműen járt el. Felek kijelentik, hogy a jelen jogügylet megkötése során semminemű kényszerítő körülmény hatása alatt nem állottak, a szerződéses feltételeket, a szerződés tartalmát kölcsönösen együttműködve alakították. Felek teljes felelősségük tudatában kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd által leellenőrizhető adatokon (személyi adatok, ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatok) kívüli minden információ valóságtartalmáért a felelősséget ők vállalják.
- 14.) A Felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás kezdeményezésével a DR. PAUKOVITS ÜGYVÉDI IRODA (9400 Sopron, Ív utca 6., Ügyvédi Iroda Névjegyzék Szám: 46/2000) vezetőjét, dr. Paukovits Vilmos ügyvédet bízzák meg és hatalmazzák fel. Az ügyvédi közreműködés, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárási díj (érintett helyrajzi számonként 6.600,- Ft) költségeit Vevő viseli. Az ügyvédi munkák tartalmazzák: szerződéskötés és módosítások, földhivatali ügyintézés stb., de – a NAV B400 Adatlap szükséges mértékű kitöltésén és ingatlan-nyilvántartási benyújtásán túl **PAUKOVITS KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT ÜGYVÉDI IRODA** ki

SO-HORP COOP Zrt.
Eladó

Nemeskér Község Önkormányzata
Vevő

dr. Paukovits Vilmos ügyvéd 3
9400 Sopron, Ív u. 6.
Adószám: 18970599-2-08

adózási és illeték-tanácsadásra, s e körben helytállásra. Az eljáró ügyvéd a Feleket, személyt azonosító okmányaik alapján azonosította. A Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az azonosításhoz felhasznált okmányaikról az eljáró jogi képviselő fénymásolatot készítsen, és a másolatokat megőrizze. A felek megértették a szerződést készítő ügyvéd azon figyelmeztetését, miszerint az okiratot aláírás előtt el kell olvasni, és ha annak tartalma nem egyértelmű, akkor azt egyeztetni kell az eljáró ügyvéddel. A szerződést szerkesztő ügyvéd felhívja a felek figyelmét arra, hogy a szerződésnek az általuk kapott példányát legalább 5 (öt) éven keresztül őrizték meg. A felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltakat ügyvédi tényvázlatként elfogadják. Ez magában foglalja különösen azt, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződésben foglalt szándékok, nyilatkozatok valóságtartalmáért felelősséget nem vállal, az okiratot a szerződő felek egybehangzó előadásai alapján szerkesztette, és kérésüknek megfelelően foglalta írásba. A felek az okiratban foglalt tényelőadásokért kizárólagos felelősséget vállalnak. A felek kijelentik, hogy a jelen okirat tartalmát ismerik, az mindenben megfelel az akaratuknak. Az ügyvédi munkák tartalmazzák: Szerződéskötés és módosítások, földhivatali ügyintézés, stb. A meghatalmazott a szerződésben szereplő szám, vagy számítási hiba, vagy más elírás esetén a téves adatot jogosult kijavítani

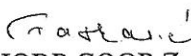
ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Paukovits Vilmos ügyvéd
9400 Sopron, Ív u. 6.
Adószám: 18970599-2-08

- 15.) Felek megállapodnak, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos álláspontjukat, nyilatkozataikat írásban, ajánlott levél útján teszik meg. Szerződő Felek jelen szerződést csak írásban, jelen szerződéssel azonos formai szabályok szerint módosíthatják. Szerződő Felek a szóbeli, vagy ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás lehetőségét kizárják. Eladó vállalja, hogy – különösen amennyiben Vevő számára pályázati lehetőségek nyílnak a jogügylet forrásaihoz hozzájárulásként – az adásvétel tárgyát és a vételár mértékét és végső fizetési határidejét nem érintő – bármely szükséges módosításban együttműködik a Vevővel.
- 16.) A jelen szerződésből fakadó vitás kérdéseiket a Felek elsődlegesen megpróbálják egymás között, békés úton elrendezni, de ennek sikertelensége esetében értékhatártól függően a Soproni Járásbíróság, vagy a Győri Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.
- 17.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak.

Jelen adásvételi szerződést a Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az alulírott helyen és időpontban jóváhagyólag írták alá. Kijelentik, hogy minden, a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, melynek ismeretében jelen szerződést egyáltalán nem, vagy másként kötötték volna meg. A szerződés a Felek aláírásának és az azzal egyidejűleg történő ügyvédi ellenjegyzésnek a napján lép hatályba.

Ez a szerződés 4 (Négy) oldalból áll, és 8 eredeti, egymással szó szerint megegyező példányban készült, melyek közül 2 az Eladót, 2 a Vevőt illet, 4 pedig a 14. pontban megjelölt ügyvédnél kerül – az ingatlan-nyilvántartási eljárásban és egyben ügyvédi tényvázlatként felhasználásához - irattárazásra.

Sopronhorpács, 2021. február 2.


SO-HORP COOP Zrt.

Eladó

képv.: Farkas Tibor Istvánné igazgatósági tag



Nemeskér Község Önkormányzata
Vevő
képv. Joóné Nagy Csilla Emöke polgármester



ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Paukovits Vilmos ügyvéd
9400 Sopron, Ív u. 6.
Adószám: 18970599-2-08

A szerződést készítettem és „ellenjegyzem”:

Sopronhorpács, 2021. február 2.


DR. PAUKOVITS ÜGYVÉDI IRODA
(9400 Sopron, Ív u. 6; Ü.L.Nj. Sz.: 46/2000)
dr. Paukovits Vilmos ügyvéd
Ü-104457
Gy-M-S Megyei Ü.K.: 07-012904
KASZ.: 36066988