

# ADÁSVÉTELI, JELZÁLOGJOGOT ALAPÍTÓ ÉS KEZESSÉGI SZERZŐDÉS

amely létrejött *egyfelől* **Bonyhád Város Önkormányzata** (székhelye: 7150 Bonyhád, Széchenyi tér 12., államkincstári törzskönyvi azonosító száma: 733513, államháztartási egyedi azonosító: 743099, adószáma: 15733517-2-17, statisztikai számjele: 15733517-8411-321-17, törvényes képviseletében eljár: Filóné Ferencz Ibolya Gyöngyi (született: Ferencz Ibolya Gyöngyi, Pécs III, 1967.08.25., anyja neve: Széplaki Ibolya Valéria, magyar állampolgár) 7150 Bonyhád, Széchenyi tér 14/A. fsz. 2. ajtó alatti lakos polgármester), mint **Eladó** és egyben **Zálogjogosult** (továbbiakban együtt: **Eladó**) valamint

*másfelől* a **PSN Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 7100 Szekszárd, Rákóczi Ferenc utca 23-25., rövidített cégneve: PSN Kft., cégjegyzékszám: Szekszárdi Törvényszék Cégbírósága Cg.17-09-004155, adószáma: 12621754-2-17, statisztikai számjele: 12621754-4120-113-17, törvényes képviseletében eljár: Simcsik Norbert (született: Simcsik Norbert, \*\*\*\*\*, 1977.01.01., anyja neve: Dobondi Borbála, magyar állampolgár) 7100 Szekszárd, Béri Balogh Ádám utca 53. 1. em. 4. ajtó alatti lakos ügyvezető, önálló cégjegyzési joggal), mint **Vevő** és egyben **Zálogkötelezett** (továbbiakban együtt: **Vevő**), továbbá

**Simcsik Norbert** (született: Simcsik Norbert, \*\*\*\*\*, 1977.01.01., anyja neve: Dobondi Borbála, személyi azonosítója: 1-770101-\*\*\*\*\*, adóazonosító jele: 8401770440, magyar állampolgár) 7100 Szekszárd, Béri Balogh Ádám utca 53. 1. em. 4. ajtó alatti lakos, mint **Készfizető Kezes** (továbbiakban: **Kezes**),

– továbbiakban együtt: **szerződő felek** – között alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1.) Szerződő felek a 2022. szeptember \*\*, napján \*\*\*\*\*/6/2022 megrendelési számon lekérdezett tulajdoni lap másolat alapján megállapítják, hogy Eladó 1/1 tulajdoni hányadban kizárólagos tulajdonosa a **Bonyhád belterület 77 hrsz-ú**, 9362 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett középiskola megnevezésű, természetben 7150 Bonyhád, Szabadság tér 18. szám alatt található ingatlanak.

Szerződő felek jelen adásvételi szerződésük előzményeként rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13.§ (1) bekezdése alapján Eladó a fent részletesen megjelölt Bonyhád belterület 77 hrsz-ú ingatlan értékesítésére \*\*\*\*\*, napján nyilvános pályázati felhívást tett közzé, melyre Vevő vételi ajánlatot nyújtott be, és ezt követően Eladó a Vevőt hirdette ki a pályázati eljárás nyerteseként.

2.) Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján az 1.) pontban megjelölt ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát terheli a tulajdoni lapon

- III/4. szám alatt, az ingatlanügyi hatóság 30555/2/2012.02.02 számú határozata alapján, az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cím: 7626 Pécs, Búza tér 8/A., törzsszám: 10732614), mint jogosult javára bejegyzett **vezetékjog** az E-54/2011. számú változási vázrajzon megjelölt 253 m<sup>2</sup> területre;
- III/5. szám alatt, az ingatlanügyi hatóság 30192/2/2013.01.11 számú határozata alapján, az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cím: 7626 Pécs, Búza tér 8/A., törzsszám: 10732614), mint jogosult javára bejegyzett **vezetékjog** 203 m<sup>2</sup> területre (E-47/2012. számú változási vázrajz);
- III/6. szám alatt, az ingatlanügyi hatóság 31754/2016.05.04 számú határozata (eredeti határozat: 13/1974.03.18.) alapján, a Tolna Megyei Kormányhivatal (cím: 7100 Szekszárd, Augusz Imre utca 7.), mint jogosult javára bejegyzett, földmérési jelek elhelyezését biztosító **használati jog**.

Szerződő felek rögzítik, hogy ezt meghaladóan az 1.) pontban megjelölt ingatlan az ingatlan-

**Bonyhád Város  
Önkormányzata**  
Eladó  
képv.: Filóné Ferencz Ibolya  
Gyöngyi polgármester

**PSN Kft.**  
Vevő  
képv.: Simcsik Norbert  
ügyvezető

**Simcsik Norbert**  
Kezes

**Dr. Galambos Gergely**  
ügyvéd

nyilvántartás adatai alapján tehermentes, a vonatkozásában elintézetlen kérelem (széljegy) feltüntetésre nem került.

Eladó tájékoztatja a Vevőt, illetőleg szerződő felek tudomásul veszik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdése, valamint Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja alapján az 1.) pontban megjelölt ingatlanra az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (5) bekezdése alapján az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv – amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik – az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az elővásárlásra jogosult jelen adásvételi szerződésben, mint az Eladó által elfogadott vételi ajánlatban foglalt feltételekkel egyező elfogadó nyilatkozatának Eladóval történt közlésével az adásvételi szerződés Eladó és az elővásárlási jogát gyakorló elővásárlásra jogosult között jön létre. Szerződő felek jelen adásvételi szerződést mindezek ismeretében kötik meg.

Eladó a fentiekre tekintettel kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződést az aláírását követően haladéktalanul megküldi az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv részére, és legkésőbb az elővásárlási jog gyakorlása kapcsán a törvényben biztosított 35 napos határidő lejártát követően nyomban tájékoztatja a Vevőt arról, hogy az állam gyakorolta-e az elővásárlási jogát az 1.) pontban megjelölt ingatlan tekintetében.

Vevő kinyilatkozza, hogy megismerte az Eladó tulajdonjogát bizonyító okiratokat és jelen adásvételi szerződést mindezek ismeretében köti meg.

**3.)** Eladó eladja, Vevő pedig az általa megtekintett, ismert állapotban, **1/1 tulajdoni hányadban** megvásárolja Eladótól az 1.) pontban részletesen megjelölt Bonyhád belterület 77 hrsz-ú ingatlant, – a 2.) pontban megjelölt vezetékjogokkal, és földmérési jelek elhelyezését biztosító használati joggal terhelt, ezt meghaladóan azonban – **per-, teher-, köztartozás- és igénymentesen.**

**4.)** Szerződő felek az 1.) pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának teljes vételárát a kölcsönösen kialakított **352.600.000,- Ft, azaz Háromszázötvenkettőmillió-hatszázezer forint** összegben állapítják meg, amely összeget az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terhel.

Szerződő felek megállapodása alapján az 1.) pontban megjelölt ingatlan teljes vételárát Vevő a következők szerint fizeti meg Eladó részére:

**a)** Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő 2022. augusztus 04. napján megfizetett az 1.) pontban megjelölt ingatlan teljes vételárából Eladó részére, Eladó OTP Bank Nyrt-nél vezetett **11746036-15415187-00000000** számú számlájára történt banki átutalás útján, **35.260.000,- Ft, azaz Harmincötmillió-kettőszázhatvanezer forint** összeget *foglaló jogcímén*. Eladó a jelen szerződéses alpontban rögzített 35.260.000,- Ft, azaz Harmincötmillió-kettőszázhatvanezer forint összegű foglaló hiánytalan megfizetését jelen adásvételi szerződés aláírásával is elismeri, és kifejezetten nyugtázza.

Szerződő felek külön is kifejezetten rögzítik, hogy megállapodásuk alapján a jelen 4.)/a) szerződéses

**Bonyhád Város  
Önkormányzata**  
Eladó  
képv.: Filóné Ferencz Ibolya  
Gyöngyi polgármester

**PSN Kft.**  
Vevő  
képv.: Simcsik Norbert  
ügyvezető

**Simcsik Norbert**  
Kezes

**Dr. Galambos Gergely**  
ügyvéd

alpontban rögzített 35.260.000,- Ft, azaz Harmincötmillió-kettőszázhatvanezer forint megfizetése a Vevő által az 1.) pontban megjelölt ingatlan megvásárlásához Eladó részére nyújtott foglalónak minősül.

Szerződő felek kinyilatkozzák, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, nevezetesen, hogy a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, és a kapott foglaló kétszeresét köteles visszafizetni, egyebekben a foglaló a vételár összegébe beleszámít.

Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdése alapján elővásárlásra jogosult állam az 1.) pontban megjelölt ingatlan kapcsán elővásárlási jogát gyakorolja, úgy az állam jelen adásvételi szerződésben, mint az Eladó által elfogadott vételi ajánlatban foglalt feltételekkel egyező elfogadó nyilatkozatának Eladóval történt közlésétől számított 15 (tizenöt) napon belül Eladó köteles a jelen szerződéses alponthoz meghatározott foglaló 35.260.000,- Ft, azaz Harmincötmillió-kettőszázhatvanezer forint összegét Vevő részére maradéktalanul visszafizetni.

**b)** Szerződő felek megállapodnak, hogy a teljes vételár – 4.)/a) szerződéses alponthoz rögzített foglaló megfizetését követő – második vételárrészlete **164.740.000,- Ft, azaz Egyszázhatvannégymillió-hétszáznegyvenezer forint**, amelyet Vevő az alábbiak szerint köteles megfizetni Eladó részére:

Szerződő felek megállapodnak, hogy Vevő a jelen szerződéses alponthoz kikötött második vételárrészlet 164.740.000,- Ft, azaz Egyszázhatvannégymillió-hétszáznegyvenezer forint összegét azt követő 8 (nyolc) napon belül köteles megfizetni az Eladó részére, Eladó OTP Bank Nyrt-nél vezetett **11746036-15415187-00000000** számú számlájára történő banki átutalás útján, hogy az elővásárlási jog gyakorlására kijelölt szerv az állami elővásárlási szándékról nemleges választ közölt, vagy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (5) bekezdésében az elővásárlási jog gyakorlására biztosított 35 napos jogvesztő határidőn belül nem nyilatkozott, és erről Eladó a Vevőt írásban tájékoztatta.

**c)** Szerződő felek megállapodnak, hogy a teljes vételár harmadik, egyben utolsó vételárrészlete **152.600.000,- Ft, azaz Egyszázötvenkettőmillió-hatszázézer forint**, amelyet Vevő az alábbiak szerint köteles megfizetni Eladó részére:

**ca)** Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlanon a jogerős építési engedély kiadásától számított 3 (három) éven belül lakóparki társasházi lakásokat, illetőleg egyéb helyiségeket (pl. iroda, üzlethelyiség) alakít ki (továbbiakban: *beépítési kötelezettség*).

Szerződő felek jelen okirat aláírásával megállapodnak abban, hogy a későbbiekben megkötendő, külön íven szövegezett adásvételi szerződés alapján az 1.) pontban megjelölt ingatlanon Vevő által kivitelezett felépítményben, és megalapított társasházban kialakításra kerülő, összesen \*\*\*\* m<sup>2</sup> nettó hasznos alapterületű, az ingatlan-nyilvántartásban önálló albetétnek (ingatlanok) minősülő épületrészt, avagy épületrészeket bruttó \*\*\*\*,- Ft/m<sup>2</sup> áron, és a felépülő épülethez tartozó \*\* db parkolóhelyet bruttó \*\*\*\*,- Ft/db áron, azaz mindösszesen – az általános forgalmi adó összegét is magában foglaló – bruttó 152.600.000,- Ft, azaz Egyszázötvenkettőmillió-hatszázézer forint vételáron Vevő elad Eladó részére, Eladó pedig a fentiekben meghatározott, a felépülő társasházban kialakítandó, önálló ingatlanokat, és parkolóhelyeket (továbbiakban együtt: „csereingatlanok”) megvásárolja a fent megjelölt mindösszesen bruttó 152.600.000,- Ft, azaz Egyszázötvenkettőmillió-hatszázézer forint vételárért Vevőtől.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéses alponthoz meghatározott „csereingatlanok” tárgyában az adásvételi szerződésüket olyan időpontban kötelesek megkötni egymással, hogy a megkötendő adásvételi szerződés alapján a „csereingatlanokra” Eladó tulajdonjoga legkésőbb a jelen

**Bonyhád Város  
Önkormányzata**  
Eladó  
képv.: Filóné Ferencz Ibolya  
Gyöngyi polgármester

**PSN Kft.**  
Vevő  
képv.: Simcsik Norbert  
ügyvezető

**Simcsik Norbert**  
Kezes

**Dr. Galambos Gergely**  
ügyvéd

adásvételi szerződés aláírását követő 36 (*harminchat*) hónapon belül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerülhessen.

Szerződő felek megállapodnak, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlanon épülő felépítmény, illetőleg a hozzá tartozó parkolóhelyek belső alaprajzi kialakítását Vevő jelen adásvételi szerződés aláírását követően végzi el, így a jelen szerződéses alponthoz meghatározott „csereingatlanok” pontos műszaki tartalmának kijelölésére, a szerződő felek egyeztetése alapján, a szerződő felek által a „csereingatlanok” tárgyában utóbb megkötendő adásvételi szerződésben fog sor kerülni azzal, hogy Vevő a felépülő épületben kialakított, önálló albetétként nyilvántartott ingatlanoknak rendeltetésszerű használatra alkalmas, kulcsrakész állapotban, beépített bútorok, és berendezési tárgyak nélküli tulajdonba adását vállalja Eladó részére, míg a parkolóhelyek kialakítását Vevő a közterülethez, szomszédos ingatlanhoz kapcsolódóan kívánja megvalósítani, amelyet Eladó elfogad.

**cb)** Szerződő felek megállapodnak, hogy Vevőnek az 1.) pontban megjelölt ingatlan tárgyában megkötött, jelen adásvételi szerződés alapján fennálló harmadik, egyben utolsó, mindösszesen 152.600.000,- Ft, azaz Egyszázötvenkettőmillió-hatszázézer forint összegű vételár-részletfizetési kötelezettségébe Eladónak a 4.)c)/ca) szerződéses alponthoz meghatározott „csereingatlanok” megvásárlásáért Vevő irányába fennálló bruttó 152.600.000,- Ft, azaz Egyszázötvenkettőmillió-hatszázézer forint összegű vételárfizetési kötelezettségét – azzal nappal, hogy a 4.)c)/ca) szerződéses alponthoz meghatározott „csereingatlanokra” Eladó tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:49.§ (1) bekezdése alapján beszámítják.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéses alponthoz rögzített beszámítás következtében mind Vevőnek az 1.) pontban megjelölt ingatlan tárgyában megkötött, jelen adásvételi szerződés alapján fennálló harmadik, egyben utolsó, 152.600.000,- Ft, azaz Egyszázötvenkettőmillió-hatszázézer forint összegű vételár-részletfizetési kötelezettsége, mind pedig Eladónak a 4.)c)/ca) szerződéses alponthoz meghatározott „csereingatlanok” megvásárlásáért Vevő irányába fennálló bruttó 152.600.000,- Ft, azaz Egyszázötvenkettőmillió-hatszázézer forint összegű vételárfizetési kötelezettsége teljesen megszűnik, és erre az esetre a szerződő felek kölcsönösen kinyilatkozzák egymás irányába, hogy további vételár megfizetésére vonatkozó igényük egymással szemben nem áll fenn.

**cc)** Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a 4.)c)/ca) szerződéses alponthoz meghatározott „csereingatlanokra” Eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba Vevőnek felróható okból legkésőbb jelen adásvételi szerződés aláírásától számított 3 (*három*) éven belül bejegyzésre nem kerül, úgy Vevő ezzel összefüggő szerződészegésére hivatkozással Eladó az 1.) pontban megjelölt ingatlan tárgyában megkötött, jelen adásvételi szerződéstől elállni, vagy azt bármilyen más módon megszüntetni nem jogosult, hanem Eladó a saját választása szerint továbbra is igényt tarthat a 4.)c)/ca) szerződéses alponthoz meghatározott „csereingatlanok” tulajdonjogára, avagy elállhat a Vevővel a 4.)c)/ca) szerződéses alponthoz meghatározott „csereingatlanok” megvásárlására vonatkozó, jelen okiratba foglalt előzetes megállapodástól, illetőleg a 4.)c)/ca) szerződéses alponthoz meghatározott „csereingatlanokra” esetlegesen időközben már megkötött végleges adásvételi szerződéstől, és követelheti Vevőtől az 1.) pontban megjelölt ingatlan tárgyában megkötött, jelen adásvételi szerződés szerinti harmadik, egyben utolsó 152.600.000,- Ft, azaz Egyszázötvenkettőmillió-hatszázézer forint összegű vételárrészletnek pénzben történő teljesítését, amelyet Vevő köteles megfizetni Eladó részére, Eladó ezirányú felhívásától számított 15 (tizenöt) napon belül.

**5.)** Szerződő felek a 2022. szeptember **\*\***. napján **\*\*\*\*\*/6/2022** megrendelési számon lekérdezett tulajdoni lap másolat alapján megállapítják, hogy a **Szekszárd belterület 1781 hrsz-ú, 2117 m<sup>2</sup>** alapterületű, kivett irodaház, transzformátor állomás megnevezésű, természetben 7100 Szekszárd, Bezerédi utca 9. szám alatt található ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint 1/1 arányú tulajdoni hányadban Vevő kizárólagos tulajdonában áll.

**Bonyhád Város  
Önkormányzata**  
Eladó  
képv.: *Filóné Ferencz Ibolya*  
Gyöngyi polgármester

**PSN Kft.**  
Vevő  
képv.: *Simcsik Norbert*  
ügyvezető

**Simcsik Norbert**  
Kezes

**Dr. Galambos Gergely**  
ügyvéd

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján a Szekszárd belterület 1781 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát terheli a tulajdoni lapon

- III/1. szám alatt, az ingatlanügyi hatóság 46906/1997.11.18 számú határozata alapján a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. (cím: 1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 36., törzsszám: 10773381), mint jogosult javára bejegyzett **vezetékjog** 60 m<sup>2</sup> területre;
- III/4. szám alatt, az ingatlanügyi hatóság 41872-2/2009.12.07 számú határozata alapján az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cím: 7626 Pécs, Búza tér 8/A., törzsszám: 10732614), mint jogosult javára bejegyzett **vezetékjog** 113 m<sup>2</sup> területre;
- III/5. szám alatt, az ingatlanügyi hatóság 30898/2/2013.01.25 számú határozata alapján az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cím: 7626 Pécs, Búza tér 8/A., törzsszám: 10732614), mint jogosult javára bejegyzett **vezetékjog** 106 m<sup>2</sup> területre (E-107/2012. vázrajz).

Szerződő felek megállapítják, hogy a Szekszárd belterület 1781 hrsz-ú ingatlan az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján egyebekben tehermentes.

Szerződő felek rögzítik, hogy a Szekszárd belterület 1781 hrsz-ú ingatlan ingatlanforgalmi értébecslését Vevő jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően, írásban, Eladó részére átadta, melynek átvételét Eladó jelen szerződés aláírásával is elismeri.

Szerződő felek megállapodnak, hogy Vevő 1.) pontban megjelölt ingatlan tárgyában megkötött, jelen adásvételi szerződés 4.)c) alpontjában rögzített 152.600.000,- Ft, azaz Egyszázötvenkettőmillió-hatszázézer forint összegű harmadik, egyben utolsó vételár részlet fizetési kötelezettségének biztosítékként Eladó, mint Zálogjogosult javára **152.600.000,- Ft, azaz Egyszázötvenkettőmillió-hatszázézer forint tőkeösszeg és annak jelen szerződés szerinti járulékaik erejéig** jelzálogjogot alapítanak Vevő, mint Zálogkötelezett 1/1 arányú tulajdonában álló Szekszárd belterület 1781 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának terhére.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel alapított jelzálogjog a Szekszárd belterület 1781 hrsz-ú ingatlant 152.600.000,- Ft, azaz Egyszázötvenkettőmillió-hatszázézer forint tőkeösszeg, valamint késedelmes fizetés esetén, a jelen szerződésben meghatározott fizetési határidő lejártától a tényleges kifizetés napjáig járó, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:155.§ (1) bekezdésében meghatározott mértékű késedelmi kamat, továbbá a követelés és a jelzálogjog érvényesítésével felmerülő szükséges költségek erejéig terheli. Szerződő felek megállapodnak, hogy Eladó, mint Zálogjogosult ezen összeg erejéig jogosult a fent nevezett Szekszárd belterület 1781 hrsz-ú ingatlanból, mint zálogtárgyból kielégítést keresni.

Vevő, mint Zálogkötelezett jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását és engedélyét adja ahhoz, hogy Eladó, mint Zálogjogosult javára a **Szekszárd belterület 1781 hrsz-ú** ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadának terhére **152.600.000,- Ft, azaz Egyszázötvenkettőmillió-hatszázézer forint tőkeösszeg és annak jelen szerződés szerinti járulékaik erejéig** jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Vevő, mint Zálogkötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy a Szekszárd belterület 1781 hrsz-ú ingatlant, annak valamennyi tartozékával együtt rendeltetésszerűen használja, épségét megőrzi, karbantartja a jelzálogjog időtartama alatt és annak ingatlan-nyilvántartásból való törléséig. Vevő, mint Zálogkötelezett köteles a Szekszárd belterület 1781 hrsz-ú ingatlant megővni mindenfajta olyan károsodástól, amely a nem rendeltetésszerű használatból ered és az ingatlan értékének a csökkenését okozhatja.

**Bonyhád Város  
Önkormányzata**  
Eladó  
képv.: Filóné Ferencz Ibolya  
Gyöngyi polgármester

**PSN Kft.**  
Vevő  
képv.: Simcsik Norbert  
ügyvezető

**Simcsik Norbert**  
Kezes

**Dr. Galambos Gergely**  
ügyvéd

Vevő, mint Zálogkötelezett kinyilatkozza, hogy a biztosítékul szolgáló Szekszárd belterület 1781 hrsz-ú ingatlan minden olyan pertől, tehát a jelen adásvételi szerződés 4.)/c) alpontjában rögzített 152.600.000,- Ft, azaz Egyszázötvenkettőmillió-hatszázézer forint összegű harmadik, egyben utolsó vételár-részlet fizetési kötelezettségét akár a jelen adásvételi szerződés 4.)/c)/cb) alpontjában meghatározott beszámítás útján, akár a jelen adásvételi szerződés 4.)/c)/cc) alpontjában foglaltak szerint, az ott meghatározott módon maradéktalanul teljesíti.

A jelen szerződéssel létesített jelzálogjog megszűnik, amennyiben Vevő az 1.) pontban megjelölt ingatlan tárgyában megkötött, jelen adásvételi szerződés 4.)/c) alpontjában rögzített 152.600.000,- Ft, azaz Egyszázötvenkettőmillió-hatszázézer forint összegű harmadik, egyben utolsó vételár-részlet hiánytalan kiegyenlítése esetén, a kiegyenlítésétől számított 8 (nyolc) napon belül, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, írásbeli nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását és engedélyét adja ahhoz, hogy a Szekszárd belterület 1781 hrsz-ú ingatlanra bejegyzett jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön, és vállalja, hogy a fenti határidőn belül a jelzálogjog törléséhez hozzájáruló nyilatkozatát Vevő, mint Zálogkötelezett részére átadja.

Eladó, mint Zálogjogosult kötelezettséget vállal arra, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlan tárgyában megkötött, jelen adásvételi szerződés 4.)/c) alpontjában rögzített 152.600.000,- Ft, azaz Egyszázötvenkettőmillió-hatszázézer forint összegű harmadik, egyben utolsó vételár-részlet hiánytalan kiegyenlítése esetén, a kiegyenlítésétől számított 8 (nyolc) napon belül, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, írásbeli nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását és engedélyét adja ahhoz, hogy a Szekszárd belterület 1781 hrsz-ú ingatlanra bejegyzett jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön, és vállalja, hogy a fenti határidőn belül a jelzálogjog törléséhez hozzájáruló nyilatkozatát Vevő, mint Zálogkötelezett részére átadja.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelzálogjog bejegyzésével és ingatlan-nyilvántartásból való törlésével kapcsolatos költségek Vevőt, mint Zálogkötelezettet terhelik.

Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen okiratba foglalt jelzálogjogot alapító szerződésüket jelen okirat aláírásától számított legkésőbb 30 (harminc) napon belül közjegyzői okiratba foglaltatják, melynek költségeit Vevő köteles viselni.

**6.)** Szerződő felek megállapodnak, hogy Vevőnek a jelen adásvételi szerződés 4.)/c)/cc) alpontjában meghatározott pénzfizetési kötelezettsége teljesítéséért Simcsik Norbert Kezes **készfizető kezességét** vállal. Szerződő felek ennek megfelelően megállapodnak abban, hogy amennyiben Vevő a jelen adásvételi szerződés 4.)/c) alpontjában megjelölt 152.600.000,- Ft, azaz Egyszázötvenkettőmillió-hatszázézer forint összegű harmadik, egyben utolsó vételár-részlet megfizetésére vonatkozó, jelen adásvételi szerződés 4.)/c)/cc) alpontjában meghatározottak szerinti, ott meghatározott feltételek bekövetkezése esetére keletkező pénzfizetési kötelezettségének a szerződésben kikötött határidőben maradéktalanul nem tesz eleget, úgy Eladó a fenti tartozás összegének megfizetését Simcsik Norbert Kezestől is követelheti.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a kezesség kiterjed a tőkekövetelésen túlmenően a tőkekövetelés járulékaikra, így a késedelmi kamat, valamint követelés érvényesítésével kapcsolatos költségek összegére is.

Kezes kijelenti, hogy ismeri a készfizető kezesség jogi fogalmát, miszerint őt nem illeti meg a sortartás kifogása, tehát nem követelheti Eladótól annak igazolását, hogy a követelést a fizetési határidő lejártát követően a Vevőtől megkísérelte behajtani, de az ésszerű időn belül nem vezetett eredményre.

Szerződő felek megállapodnak, illetőleg Kezes tudomásul veszi, hogy a Kezes fizetési kötelezettsége mindaddig fennáll Eladó irányába, amíg Eladónak a jelen adásvételi szerződés 4.)/c)/cc) alpontjában rögzítettek szerinti, ott meghatározott feltételek bekövetkezése esetére keletkező pénzkövetelése teljes mértékben kielégítést nem nyert, ezért szerződő felek a jelen okiratba foglalt kezességi szerződés rendes felmondásának jogát kifejezetten kizárják.

**Bonyhád Város  
Önkormányzata**  
Eladó  
képv.: Filóné Ferencz Ibolya  
Gyöngyi polgármester

**PSN Kft.**  
Vevő  
képv.: Simcsik Norbert  
ügyvezető

**Simcsik Norbert**  
Kezes

**Dr. Galambos Gergely**  
ügyvéd

Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen okiratba foglalt kezességi szerződésüket jelen szerződés aláírásától számított legkésőbb 30 (harminc) napon belül közjegyzői okiratba foglaltatják, melynek költségeit Vevő köteles viselni.

7.) Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg 6 példányban letétbe helyezte jelen adásvételi szerződést szerkesztő ügyvédnél azon ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas írásbeli nyilatkozatát, melyben Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását és engedélyét adja ahhoz, hogy az 1.) pontban részletesen körülírt Bonyhád belterület 77 hrsz-ú ingatlanra Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga, adásvétel jogcímén, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (továbbiakban: „bejegyzési engedély”).

Szerződő felek megállapodása értelmében eljáró letéteményes ügyvéd a letétbe helyezett tulajdonjog „bejegyzési engedélyt”, minden további feltétel kikötése nélkül, köteles a letétből a Vevő, illetőleg az illetékes ingatlanügyi hatóság felé kiadni azt követő legkésőbb 2 (kettő) munkanapon belül, hogy

- a jelen adásvételi szerződés 4.)/b) szerződéses alpontjában meghatározott 164.740.000,- Ft, azaz Egyszázhatvannégymillió-hétszáznegyvenezer forint összegű második vételár részletnek a jelen adásvételi szerződésben foglaltak szerinti, Eladó részére történt maradéktalan megfizetését alátámasztó banki átutalási igazolás eredeti példányát Vevő a jelen adásvételi szerződést szerkesztő, letéteményes ügyvéd részére átadta; valamint
- Eladónak a jelen adásvételi szerződés 5.) pontjában meghatározott jelzálogjoga a Szekszárd belterület \*\*\*\* hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára bejegyzésre került; továbbá
- a jelen okirat 5.) pontjába foglalt jelzálogjogot alapító szerződés és 6.) pontjába foglalt kezességi szerződés közjegyzői okiratba foglalt példányát Vevő átadta eljáró letéteményes ügyvéd részére.

Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződés 4.)/b) szerződéses alpontjában szabályozott második vételár részlet megfizetésének tényéről haladéktalanul, írásban értesíti eljáró letéteményes ügyvédet. Szerződő felek megállapodnak, hogy Eladó értesítésének hiányában eljáró letéteményes ügyvéd jogosult, és egyben köteles a jelen adásvételi szerződés 4.)/b) szerződéses alpontjában szabályozott második vételár részlet adásvételi szerződésben foglaltak szerinti, maradéktalan megfizetésének igazolásaképpen elfogadni a kifizetést alátámasztó banki átutalási igazolás eredeti példányának Vevő általi bemutatását is, és letéteményes ügyvéd a Vevő által bemutatott banki igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a „bejegyzési engedély” ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására.

Eladó a jelen adásvételi szerződés 5.) pontjába foglalt jelzálogjogot alapító szerződésre, valamint 6.) pontjában foglalt kezességi szerződésre, mint szerződési biztosítékokra figyelemmel, külön is, kifejezetten úgy nyilatkozik, hogy a 4.) pontban kikötött teljes vételár maradéktalan megfizetéséig az 1.) pontban megjelölt Bonyhád belterület 77 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a tulajdonjogát fenntartani nem kívánja.

8.) Szerződő felek az Inytv. 47/A.§ (1) bekezdés b.) pontja alapján közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy Vevő arra vonatkozó kérelmét, hogy az 1.) pontban körülírt Bonyhád belterület 77 hrsz-ú ingatlanra Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga, adásvétel jogcímén, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, a tulajdonjog „bejegyzési engedélynek” az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásáig tartsa függőben.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásától számított 6 hónapos határidőt követően automatikusan törlésre kerül az ingatlan-nyilvántartásból a tulajdonjog bejegyzési kérelemre vonatkozó széljegy, amennyiben ezen időtartam alatt a tulajdonjog „bejegyzési engedély” nem kerül benyújtásra az ingatlanügyi hatósághoz.

9.) Vevő kinyilatkozza, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlant megtekintette, azt jelen műszaki

**Bonyhád Város  
Önkormányzata**  
Eladó  
képv.: Filóné Ferencz Ibolya  
Gyöngyi polgármester

**PSN Kft.**  
Vevő  
képv.: Simcsik Norbert  
ügyvezető

**Simcsik Norbert**  
Kezes

**Dr. Galambos Gergely**  
ügyvéd

állapotában a jelen adásvételi szerződés teljesítéseként elfogadja.

**10.)** Szerződő felek megállapodnak, hogy az 1.) pontban körülírt ingatlan birtokát Eladó a jelen adásvételi szerződés 4.)/b) alpontjában kikötött második vételrészlet maradéktalan megfizetését követő 8 (nyolc) napon belül köteles Vevőre átruházni. Vevő a birtokátruházás napjától szedi az 1.) pontban megjelölt ingatlan hasznait és viseli a terheit, valamint a kárveszélyt.

Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokátruházással egyidőben együttesen rögzítik a közüzemi fogyasztásmérő órák állását, és a birtokátruházástól számított 15 (tizenöt) napon belül eljárnak a közüzemi szolgáltatók előtt az 1.) pontban megjelölt ingatlanra vonatkozó közüzemi szerződések módosítása (átíratása) érdekében.

**11.)** Eladó kinyilatkozza, és egyben szavatosságot vállal arra, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlan – a 2.) pontban megjelölt vezetékjogokat, és földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jogot meghaladóan – per-, teher-, köztartozás-, és igénymentes, azt adók, adók módjára behajtható más köztartozások, továbbá az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett terhek, illetve tartozások nem terhelik, valamint azon harmadik személynek nem áll fent olyan joga illetve igénye, amely Vevő tehermentes tulajdonszerzését korlátozná, illetve meggátolná.

Eladó szavatolja továbbá, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlanok – a Vevő által megtekintett állapothoz képest – nincsen olyan rejtett hibája, vagy hiányossága, amelyről tud vagy kellő gondosság mellett tudnia és arról Vevőt tájékoztatnia kellene.

**12.)** Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben Vevő a jelen adásvételi szerződés 4.)/c)/ca) alpontjában rögzített *beépítési kötelezettségét* az ott vállalt határidőben Vevőnek felróható okból nem teljesíti, úgy Vevő köteles megfizetni Eladó részére a beépítési kötelezettség teljesítésére biztosított szerződéses határidő lejártát követő 15 (tizenöt) napon belül **10.000.000,- Ft, azaz Tízmillió forint** szerződészegési kötbért.

Szerződő felek ugyanakkor megállapodnak abban is, hogy a jelen adásvételi szerződés 4.)/c)/ca) alpontjában rögzített beépítési kötelezettség felróható nem teljesítése esetén, Vevő ezen szerződészegésére hivatkozással, Eladó a jelen szerződéses pontban rögzített szerződészegési kötbérigényének érvényesítésén túl egyéb jogkövetkezmény alkalmazására – így különösen a jelen adásvételi szerződéstől elállni, vagy azt bármilyen más módon megszüntetni – nem jogosult.

**13.)** Eladó kijelenti, hogy Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) szerinti, jogi személyiséggel rendelkező helyi önkormányzat, amelynek ingatlan feletti rendelkezési- illetve szerzési képessége jogszabály vagy hatósági határozat által kizárva vagy korlátozva nincsen, ügyletkötési képessége pedig teljes.

Vevő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett, jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság, amelynek az ingatlan feletti rendelkezési- illetve szerzési képessége jogszabály vagy hatósági határozat által kizárva, vagy korlátozva nincsen, ügyletkötési képessége pedig teljes.

Vevő az Inyvtv. 37.§ (3a)-(3b) bekezdésére történő hivatkozással kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a Vevő cég cégkivonatát, továbbá képviselőjének közjegyzői aláírás-hitelesítéssel ellátott címpéldányát, illetőleg ügyvéd által ellenjegyzett aláírás mintáját – tekintettel arra, hogy az a cégbírósághoz benyújtásra került, és ezt a ténytet a közjegyzők is tartalmazza – a cégnyilvántartásból elektronikus úton szíveskedjék beszerezni.

**14.)** Szerződő felek rögzítik, hogy Bonyhád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a \*\*\*\*\* számú határozatával hozzájárulását adta a jelen szerződés szerinti jogügyletnek, egyúttal a szerződés megkötése körében képviseleti joggal Bonyhád Város Önkormányzatának polgármesterét, Filóné

**Bonyhád Város  
Önkormányzata**  
Eladó  
képv.: Filóné Ferencz Ibolya  
Gyöngyi polgármester

**PSN Kft.**  
Vevő  
képv.: Simcsik Norbert  
ügyvezető

**Simcsik Norbert**  
Kezes

**Dr. Galambos Gergely**  
ügyvéd



Ferencz Ibolya Gyöngyi polgármestert hatalmazta fel.

**15.)** Szerződő felek megállapítják, hogy a 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet alapján jelen adásvételi szerződéssel összefüggésben, az 1.) pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában energetikai tanúsítvány készítése kötelező. Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával elismeri, hogy az energetikai tanúsítvány egy eredeti példányát (tanúsítvány azonosító kódja: **HET-\*\*\*\*\***) Eladótól jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átvette.

**16.)** Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos eljárási költségek, így a szerződést szerkesztő ügyvéd munkadíja, az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díja, valamint a visszerhes vagyónátruházási illeték összegének megfizetése is Vevőt terheli.

**17.)** Szerződő felek jelen szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviselőjük ellátásával *dr. Galambos Gergely ügyvédet* (székhelye: 7626 Pécs, Búza tér 8. E. lph. 1. em. 3., levelezési cím: 7603 Pécs, Pf. 36.) bízják és hatalmazzák meg, mely meghatalmazást eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével elfogad.

**18.)** Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

Szerződő felek jelen szerződést elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Bonyhádon, 2022. szeptember **\*\***. napján

**Bonyhád Város Önkormányzata**  
*Eladó*  
*képviseli: Filóné Ferencz Ibolya Gyöngyi*  
*polgármester*

**PSN Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság**  
*Vevő*  
*képviseli: Simcsik Norbert ügyvezető*

**Simcsik Norbert**  
*Kezes*

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Bonyhádon, 2022. szeptember **\*\***. napján:

**Dr. Galambos Gergely ügyvéd**  
Székhely: 7626 Pécs, Búza tér 8. E. lph. 1. em. 3.  
Kamarai azonosító szám: 36060429