ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata** (9700 Szombathely, Kossuth L. u. 1-3., statisztikai száma: 15733658-8411-321-18, adószáma: 15733658-2-18, törzskönyvi azonosító szám: 733656) képviseli Dr. Nemény András polgármester, mint **eladó** (a továbbiakban: Eladó),

másrészről **Szombathelyi Egyházmegye** (székhelye: 9700 Szombathely, Berzsenyi tér 3., adószáma: 19895316-2-18, statisztikai számjele: 19895316-9491-555-18, képviseli:Dr. Székely János szombathelyi megyéspüspök), mint a **vevő** (a továbbiakban: Vevő), között az alulírt helyen az alábbiakban részletezett feltételekkel:

1./ Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint a szombathelyi 6021/A/8 hrsz.-ú, természetben Szombathely, Petőfi S. u. 8. fszt. 1. szám alatti, 794 m2 alapterületű iroda megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi. Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan a 6021 hrsz.-ú társasházban található önálló albetét. A társasházi ingatlan műemlék. A társasházi ingatlant terheli az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog. Egyebekben az Ingatlan per-, igény- és tehermentes, amelyért az Eladó szavatosságot vállal.

2./ Vevő 2025. július 2. napján írásban vételi ajánlatot nyújtott be az Ingatlanra vonatkozóan, amelyben az Ingatlan megvásárlását a Boldog Salkaházi Sára Technikum bővítésre céljából kezdeményezte. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI.  törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (16) bekezdése alapján törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. Szerződő felek rögzítik, hogy az Nvtv. 11. § (17) bekezdés b) pontja kimondja, mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, továbbá jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó egyházi jogi személy javára történik.

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII.23.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 14. § (1) bekezdése alapján a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott értékhatár feletti önkormányzati vagyont hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz – kizárólag versenyeztetés keretében, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Fentiekre tekintettel mellőzhető a versenyeztetés, tekintettel arra, hogy állami (közoktatási) feladatot ellátó egyházi jogi személy részére kerül értékesítésre az Ingatlan.

Szerződő felek rögzítik, hogy Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése …./2025. (IX……..) Kgy. sz. határozatában úgy döntött, hogy élve az Nvtv-ben kapott lehetőséggel, a Vagyonrendelet 14. § (1) bekezdése szerint közvetlenül értékesíti az ingatlant a közoktatási feladatot ellátó egyházi jogi személy részére.

A fenti előzményekre tekintettel a felek megállapodnak, hogy az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az Ingatlant **95.511.000,- Ft+ÁFA**, bruttó **121.298.970,- Ft**, azaz bruttó egyszázhuszonegymillió-kettőszázkilencvennyolcezer-kilencszázhetven forint vételárért.

3./ Az Eladó tájékoztatja a Vevőt arról, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) bekezdésében biztosított választási joga alapján az ingatlanértékesítést adókötelessé tette, azonban ugyanezen paragrafus (4) bekezdése alapján ezt a jogát csak a lakóingatlannak nem minősülő ingatlanokra kiterjedően gyakorolja. A fentiek alapján jelen jogügylet esetében általános forgalmi adó fizetési kötelezettség áll fenn. A felek a fordított adózás szabályai szerint járnak el.

4./ A szerződő felek megállapodnak, hogy a Vevő a jelen szerződés aláírásától számított 3 munkanapon belül foglalóként 12.129.897,- Ft-ot, azaz tizenkétmillió-százhuszonkilencezer-nyolcszázkilencvenhét forintot köteles megfizetni az Eladó OTP Bank Nyrt.- nél vezetett 11747006-15733658 számú számlájára

|  |  |
| --- | --- |
| ……………………………………………….  Dr. Nemény András  polgármester  Eladó képviseletében | ……………………………………………….  Dr. Székely János  szombathelyi megyéspüspök  Vevő képviseletében |

történő átutalással. A fenti kötelezettség a foglaló összegének az Eladó bankszámláján történő jóváírásával tekinthető teljesítettnek.

Amennyiben a jelen adásvételi szerződés szerinti teljesítés a Vevő érdekkörében felmerült valamely okból hiúsul meg, a Vevő a foglalót elveszíti.

5./ A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlanra vonatkozóan az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján, valamint tekintettel arra, hogy az ingatlan műemlék, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 127. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a Magyar Állam elővásárlási joggal rendelkezik.

Az elővásárlási jog gyakorlására a Magyar Állam nevében az Nvtv. értelmében a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt., a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 127. § (6) alapján pedig a kulturális örökség védelméért felelős miniszter jogosult.

6./ Az Eladó kötelezi magát, hogy jelen adásvételi szerződést az 5. pontban megjelölt elővásárlási jog gyakorlására jogosultaknak – a szerződés aláírásától számított 5 napon belül – bemutatja és felhívja, hogy 35 napon belül nyilatkozzanak az elővásárlási jog gyakorlása tekintetében.

7./ A jelen szerződés a szerződő felek között – a megkötésére visszaható hatállyal – akkor lép hatályba, ha az elővásárlási jog gyakorlására jogosultak a 6. pontban meghatározott felhívásban foglalt határidő alatt nyilatkozatot nem tesznek, vagy az elővásárlási jogról külön nyilatkozatban lemondanak és a lemondó nyilatkozatot az Eladó kézhez veszi (a továbbiakban: a szerződés hatályba lépésének napja).

Abban az esetben, ha az elővásárlási jog gyakorlására jogosultak a 6. pontban meghatározott határidőn belül élnek az elővásárlási joggal, az Eladó köteles a már megfizetett foglalót – egy összegben – a Vevő bankszámlájára történő átutalással 3 napon belül visszafizetni.

8./ A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a 2. pontban meghatározott vételár 4. pont szerinti foglalóval csökkentett összegét a szerződés hatályba lépésének napjától számított 30 napon belül vagy legkésőbb a 30. napon megfizeti az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11747006-15733658 számú számlájára történő átutalással. A vételár megfizetésére nyitva álló határidőről az Eladó a szerződés hatályba lépésétől számított 10 napon belül köteles a Vevőt tájékoztatni.

9./ A Vevő tudomásul veszi, hogy esetleges fizetési késedelme esetén a Polgári Törvénykönyv előírásainak megfelelő mértékű késedelmi kamatot is köteles az Eladónak fizetni.

Az Eladó a fenti fizetési határidők eredménytelen elteltét követő 30 (harminc) nap után – a Vevőhöz intézett egyoldalú nyilatkozatával – jogosult a jelen adásvételi szerződéstől elállni. Ebben az esetben a Vevő a már megfizetett foglaló összegét elveszíti.

10./Az eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a külön okiratba foglalt és az eljáró jogtanácsos által ellenjegyzett, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra megszabott alakban kiállított tulajdonjog bejegyzési engedélyt, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan vonatkozásában tulajdonjoga törlésre, egyidejűleg a vevő 1/1 arányú tulajdonjoga vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, azzal a letéti meghagyással helyezi ügyvédi tárgyi letétbe, hogy a letétkezelő ügyvéd a bejegyzési engedélyt kizárólag a vételár teljes kiegyenlítésének igazolását követően jogosult az illetékes földhivatali osztályhoz benyújtani. Az eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy a bejegyzési engedélyt tárgyi letétbe vette.

11./ Felek megállapodnak abban, hogy az eladó a tulajdonjogát a vételár teljes összegű kiegyenlítéséig az ingatlanon fenntartja, azaz az ingatlant az eladó a vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216 §-a szerinti tulajdonjog-fenntartással adja el. Az eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulása nélkül - nem csorbíthatja.

12./ Az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő javára a jelen szerződés földhivatali benyújtásától számított legfeljebb 4 hónapos időtartamra a 179/2023. Korm. r. 45. §-a szerint tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

|  |  |
| --- | --- |
| ……………………………………………….  Dr. Nemény András  polgármester  Eladó képviseletében | ……………………………………………….  Dr. Székely János  szombathelyi megyéspüspök  Vevő képviseletében |

13./ A felek rögzítik, hogy a teljes vételár megfizetésének bármely fél részéről történő hiteles igazolását követően az eljáró ügyvéd a bejegyzési engedélyt a földhivatalnak jogosult benyújtani. Felek rögzítik, hogy a jelen pont alkalmazásában az eladó oldaláról hiteles igazolásnak tekintik az eladó által megjelölt …….....e-mail címről az ellenjegyző ügyvéd e-mail címére megküldött, a teljes vételár megfizetését igazoló e-mail üzenetet, míg a vevő oldaláról hiteles igazolásnak tekintik a vevő által az ellenjegyző ügyvédnek átadott, a vevő számlavezető bankja vagy bankjai által kiállított azon eredeti igazolást (több igazolás esetén igazolásokat), amely alapján a vevő bankszámlája vagy bankszámlái a teljes vételár összegével visszavonathatatlanul megterhelésre került vagy kerültek, azzal, hogy az átutalás, illetve átutalások kedvezményezettje a jelen szerződésben megjelöltek szerint az eladó, az ellenoldali számlaszám pedig az eladó a jelen szerződésben megjelölt számlaszáma.

14./ A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintett állapotban veszi meg, az Ingatlannal kapcsolatos információkat saját maga ellenőrizte, az Ingatlan állapotáról, az ingatlanra vonatkozó helyi és országos előírásokról – így különösen az ingatlan övezeti besorolásáról – az Eladótól független forrásból, kellő körültekintéssel tájékozódott, nem hagyatkozott kizárólag az Eladó állításaira.

A Vevő a fentieket tudomásul veszi és kijelenti, hogy az Ingatlan állapotával, valamint azzal kapcsolatban, hogy a hivatalos, illetve a tényleges adatok az Eladó által közölttől esetlegesen eltérnek

sem most, sem a jövőben az Eladóval szemben semmilyen igényt, követelést nem támaszt, ilyen esetleges követelésekről előre és visszavonhatatlanul lemond. Az Eladó mindezekre tekintettel kizárja az Ingatlannal kapcsolatban általa rendelkezésre bocsátott adatok tekintetében a kellékszavatosságát.

15./ A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az Ingatlant a vételár és esetleges járulékai számláján történő jóváírását követő 30 (harminc) napon belül adja a Vevő birtokába az Ingatlant kezelő SZOVA Nonprofit Zrt. közreműködésével. A Vevő a birtokbaadás napjától kezdve szedi az ingatlan hasznait, és viseli az ingatlannal kapcsolatos terheket és a kárveszélyt.

16./ A Felek kijelentik, hogy az Eladó jogi személy önkormányzat, a Vevő pedig a Magyar Katolikus Egyház belső egyházi jogi személye, akit a 2011. évi CCVI. törvény 16. §-a alapján az Emberi Erőforrások Minisztériuma 00001/2012-023 sz. a. nyilvántartásba vett, így a tulajdonjog átruházását, illetve megszerzését részükre jogszabályi rendelkezések nem zárják ki, és nem korlátozzák. Vevő kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése alapján átlátható szervezetnek minősül. Az 1997. évi CXLI. törvény (5) bekezdése lehetővé teszi, hogy a jogi személy képviselőjének képviseleti jogát igazoló okirat benyújtása helyett az iktatószámra való hivatkozással elegendő a korábbi benyújtásra és arra utalni, hogy az ingatlanügyi hatóságnál lévő okiratok a bejegyzés iránti kérelem ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásának időpontjában a képviseleti jogosultság vonatkozásában változást nem tartalmaznak. A Vevő kijelenti, hogy a képviselő személyében a ........ iktatószámú okirat benyújtását követően változás nem történt.

17./ A vevő kijelenti, hogy 2024. évben – a földhivatali eljárást megelőző naptári évben – folytatott vállalkozási tevékenységéből származó jövedelme után társasági adó fizetésére nem volt kötelezett, erre tekintettel az Itv. 5. § (1) bekezdés e) pontja alapján illetékmentesség, valamint a 2021. évi C. tv. 88.§ (1) c) pontja alapján díjmentesség illeti meg.

18./ Az Eladó képviseletében a tulajdonosi jogokat a polgármester gyakorolja a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII. 23.) önkormányzati rendelet (Vagyonrendelet) 8. § (1) bekezdésének a) pontja alapján.

19./ A felek rögzítik, hogy az Ingatlanra az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerinti energetikai tanúsítványt kell készíteni. A Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a Korm. rendelet szerinti HET-……… számú tanúsítványt a szerződés aláírását megelőzően az Eladótól átvette.

|  |  |
| --- | --- |
| ……………………………………………….  Dr. Nemény András  polgármester  Eladó képviseletében | ……………………………………………….  Dr. Székely János  szombathelyi megyéspüspök  Vevő képviseletében |

20./ Szerződő Felek ezennel meghatalmazzák Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala kamarai jogtanácsosát, Kaposiné dr. Reményi Violát (székhely: 9700 Szombathely, Kossuth Lajos u. 1-3., KASZ azonosító: 36081036) jelen megállapodás elkészítésére és ellenjegyzésére.

A Vevő kijelenti, hogy jelen megállapodást dr. Hollósy Tamás ügyvéd (KASZ azonosító: 36061589, székhelye: 9700 Szombathely, Szily J. u. 5.) előtt írja alá, aki az aláírást ellenjegyzi, egyúttal a szerződő felek eljáró ügyvédet meghatalmazzák az illetékes földhivatal előtti eljárásra, illetve a bejegyzési engedélyre vonatkozó letétkezelésre.

21./ Szerződő felek kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztéshez szükséges ügyfél-azonosítás érdekében az okiratszerkesztő jogtanácsos a szükséges okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat jelen szerződés keretében kezelje.

22./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv ide vonatkozó rendelkezései az irányadók

Jelen szerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Szombathely, 2025. „ ”

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | |  |
| **/: Dr. Nemény András :/**  **polgármester**  **Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata**  **mint eladó képviseletében** | | **/: Dr. Székely János :/**  **szombathelyi megyéspüspök**  **Szombathelyi Egyházmegye**  **mint vevő képviseletében** | | |
|  | |
|  | |

**Ellenjegyzem: Ellenjegyzem:**

Szombathelyen 2025. „ ” Szombathelyen 2025. „ ”

Kaposiné dr. Reményi Viola dr. Hollósy Tamás

kamarai jogtanácsosi szám 36081036 kamarai azonosító 36061589