



■ OTP INGATLAN ZRT.  
AZ OTP BANKCSOPORT TAGJA

FIABCI Prix d'Excellence 2002  
Nemzetközi Ingatlanfejlesztési Nívódíj győztese



Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata  
részére

Szombathely  
Kossuth  
9700

Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Jogi és Képviselői Osztály Vagyongazdálkodási Csoport	
Érkezett:	2006 NOV. 9
u. 13.	
Ikt.szám:	Üi:
57219-7	B

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata

Dr. Magyar Rózsa

Ikt. szám: 654/1001/2006

kozintás  
eskedjen

Tisztelt Címzett!

Az OTP Ingatlan Zrt. (székhelye: 1066 Budapest, Mozsár u. 8., cégjegyzék száma: 01-10-041554, KSH-számjele: 10495122-7012-114-01) képviselőjében csatoltan megküldjük a szombathelyi ingatlan-nyilvántartásban 6175 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben **Szombathely, Kőszegi u. 23.** szám alatti, irodaház és egyéb épület megnevezésű, 1958 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan OTP Ingatlan Zrt. tulajdonában lévő osztatlan közös **286/10.000**-ed tulajdoni hányadának értékesítésére vonatkozó 2006. november 9.-én létrejött adásvételi szerződést.

Figyelemmel a Ptk. 145.§-ának (2) bekezdésében foglaltakra, kérjük a Tisztelt Önkormányzatot, hogy a jelen levelünk kézhezvételétől számított 15 napon belül szíveskedjenek nyilatkozni arra vonatkozóan, hogy elővásárlási jogosultságukkal kívánnak-e élni a mellékelt adásvételi szerződésben foglalt feltételekkel.

Amennyiben a fenti határidőben nem nyilatkoznak, úgy tekintjük, hogy elővásárlási jogukat nem kívánják gyakorolni.

Budapest, 2006. november 9.

Tisztelettel:  
**OTP Ingatlan Zrt.**  
Ingatlanfejlesztési Üzleti Igazgatóság  
Farkas József igazgató  
termelési igazgató

Dr. Magyar Rózsa  
2.  
jogtanácsos

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről az **OTP Ingatlan Zrt.** (székhely: 1066 Budapest, Mozsár u. 8., KSH jelzőszám: 10495122-7012-114-01, adószám: 10495122-2-44, cégjegyzékszám: 01-10-041554) mint Eladó - továbbiakban: **Eladó** -

másrészről **Rent-Immo Ingatlan Kft.** (Székhely: 9700 Szombathely, Kodály Z. u. 33., Cégjegyzékszám: 18-09-106981, KSH-szám: 13833484-7020-113-18, Adószám: 13833484-2-18, aláírásra jogosult: Horváth Zoltán Barna, illetve Müller Krisztina) mint Vevő - a továbbiakban: **Vevő** - között az alulírott napon, az alábbi feltételekkel:

1./ Eladó eladja, a Vevő 1/1 tulajdoni arányban megveszi az Eladó tulajdonát képező, a szombathelyi ingatlan-nyilvántartásban

a/ 6175 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben **Szombathely, Kőszegi u. 23.** szám alatti, irodaház és egyéb épület megnevezésű, 1958 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan osztatlan közös **286/10.000**-ed tulajdoni hányadát, a 112 m<sup>2</sup> nagyságú iroda kizárólagos használatával; valamint

b/ 6273/7/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben **Szombathely, Hefele Menyhért u. 1/A.** szám alatti pinceszinti teremgarázs osztatlan közös 400/8158-ad részét, 4 db, **26, 28, 79, 80. számú,** összesen **48 m<sup>2</sup>** alapterületű gépkocsi-beállóhely kizárólagos használatának jogosultságával, a társasházi közös tulajdonból a teremgépkocsi-tárolóhoz tartozó **3418/10.000**-ed tulajdoni hányaddal. A fentiekhez tartozó társasházi közös tulajdonban maradó vagyonrészek a társasházi alapító okiratban kerülnek felsorolásra. A társasházi alapító okirat a jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg átadásra került a Vevő részére, melynek megtörténtét a Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával igazol. A Vevő kijelenti, hogy az alapító okiratot megismerte, és az abban foglaltakat tudomásul veszi és elfogadja.

(Az a./-b./ pontokban körülírt – Eladó tulajdonát képező - ingatlanhányadok a továbbiakban együtt: Ingatlanok.)

2./ Eladó a tulajdonjogát a 2006. november hó 7. napján a TAKARNET Földhivatali Információs Rendszerből lehívott nem hivatalos tulajdoni lap másolatokkal igazolja a jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg.

A tulajdoni lapok, valamint az 1/b. pontban hivatkozott társasházi alapító okirat alapján az Eladó az alábbiakat hozza a Vevő tudomására:

a./ Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az 1/a. pontban meghatározott ingatlan „egyedi helyi védelem” alatt áll a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának 29/1993. (XII.16.) sz. önkormányzati rendelete alapján.

b./ Az Eladó tájékoztatja továbbá a Vevőt, hogy az 1/b. pontban hivatkozott teremgarázs tulajdoni lapján bejegyzett 1200/8158-ad tulajdoni hányadból 800/8158-ad tulajdoni hányadot már értékesített, melyekre vonatkozó adásvételi szerződések az illetékes földhivatalnál az alábbi széljegyzámon kerültek iktatásra:

- 34905/2006 2006.03.16. sz.,
- 34907/2006 2006.03.16. sz.,
- 47604/2006 2006. 08.28. sz.,
- 48940/2006 2006.09.18. sz.

c./ A Vevő tudomással bír arról, hogy az 1/b. pontban hivatkozott alapító okirat szerint a társasházi közös tulajdonba kerülő telket

*Kovács M.*

SZ7-7

*Vp*

*7*

illeti a telekhatár kontúrján túlnyúló pinceszinti mélygarázs határvonalának megfelelő aláépítési szolgálmi jog a 6273/6 hrsz.-ú közterület terhére, valamint terheli a 6273/6 hrsz.-ú közterület javára gépjármű és gyalogos áthajtási-átjárási szolgálat az áthajtók területeire, illetve gyalogos átjárási szolgálat a mélygarázs rámpájára és az épület határoló fala közötti területen.

3. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokat megtekintette és az általa ismert állapotban vásárolja meg.

4./ A szerződő felek a szerződés 1./ pontjában feltüntetett Ingatlanok vételárát a következőképpen határozzák meg:

a./

Az iroda vételára:	21.681.000.-
ÁFA:	<u>4.336.200.-</u>
Iroda vételára összesen:	26.017.200.-

azaz huszonhatmillió tizenhétezer kettőszáz forint

b./

A 4 db gépkocsi beállóra jutó telekhányad vételára:	1.734.720.-
A 4 db gépkocsi beálló felépítmény vételára:	1.585.280.-
ÁFA:	<u>664.000.-</u>
Gépkocsi beálló vételára összesen:	3.984.000.-

azaz hárommillió kilencszáznyolcvannégyezer forint

Az 1./ pontban meghatározott Ingatlanok bruttó eladási ára: 30.001.200 Ft, azaz: Harmincmillió egyezer kettőszáz forint.

5./ A felek egyetértve megállapítják, hogy a vételár az Ingatlanok állapotának és a jelen szerződésben foglaltaknak megfelelően került megállapításra, ezért a Vevő kijelenti, hogy e tekintetben az Eladóval szemben semminemű követelést nem támaszt.

6./ A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a 1./ pontban megjelölt Ingatlanok vételárát az alábbi fizetési ütemezés szerint fizeti meg az Eladó részére:

a./ A Vevő az 1/a. pontban rögzített iroda vételárából foglaló címén 2.601.720,-Ft-ot, azaz kettőmillió hatszázegyezer hétszázhusz forintot, valamint az 1/b. pontban rögzített gépkocsi-beállók vételárából foglaló címén 398.400,-Ft-ot, azaz háromszázkilencvennyolcezer négyszáz forintot, mindösszesen 3.000.120,-Ft-ot, azaz Hárommillió egyszázhusz forintot a jelen adásvételi szerződés aláírásának napján az Eladó számlájára (OTP Bank Rt. 11736006-20347006) átutalt, melynek megtörténtét a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az átutalási bizonylat bemutatásával az Eladónál hitelt érdemlően igazolta. *jk*

SZ7-7

*Beke Lili*

*1/p 3*

A szerződő felek kijelentik, hogy a foglалó jogi természetével tisztában vannak. (A Ptk. 245. §. (1) bekezdése szerint a teljesítés megghiúsulásáért felelős személy az adott foglалót elveszti, a kapott foglалót kétszeresen köteles visszatéríteni.)

- b./ A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az 1/a. pontban rögzített iroda vételárából vételár hátralékként fennmarad **23.415.480,-Ft-ot**, azaz huszonhárommillió négyszáztizenötezer négyszáznyolcvan forintot a jelen adásvételi szerződés aláírásának napjától számított 30 napon belül megfizeti ugyancsak a fenti számlára való átutalással.
- c./ A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az 1/b. pontban rögzített gépkocsi-beállók vételárából vételár hátralékként fennmaradó **3.585.600,-Ft-ot**, azaz hárommillió ötszáznyolcvanötezer hatszáz forintot a jelen adásvételi szerződés aláírásának napjától számított 30 napon belül megfizeti ugyancsak a fenti számlára való átutalással.
- d./ Az átutalás megtörténtét a Vevő köteles az átutalási bizonylat bemutatásával az átutalást követő 3 napon belül az Eladónál igazolni.

7./ A Vevő esetleges fizetési késedelme esetére:

- a Ptk.-ában meghatározott mértékű késedelmi kamat megfizetését vállalja,
- tudomásul veszi, hogy 15 napot meghaladó késedelme esetén az Eladó jogosulttá válik a jelen ügylettől történő elállásra, amely elállási jogát a Vevő kártérítési igényének kizárásával és az elállásig befizetett vételárelőleg - kamatmentes - visszafizetése mellett gyakorolhatja, azzal azonban, hogy ez esetben a foglалó értelemszerűen nem kerül visszafizetésre.

Eladó köteles az elállásról írásban haladéktalanul értesíteni a Vevőt. Az értesítés módja a következő lehet:

személyes átadás a Vevő részére, amelyet Vevő az értesítés egy eredeti példányán aláírásával igazol, vagy

tértivevényes és ajánlott avagy egyéb könyvelt levélpostai küldemény, amelyet a Vevővel közöltnak, számára kézbesítettnek kell tekinteni akkor is ha

- o a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt,
- o vagy arról a címzett nem szerzett tudomást,

mégpedig az első postai kézbesítés megkísérlése napjától; ha ez nem állapítható meg, akkor a postai kézbesítés második megkísérlésének napjától számított tizedik munkanapon; ha ez sem állapítható meg vagy a kézbesítés megkísérlésére nem is került sor, akkor azon a napon, amikor a kézbesítetlen küldeményt a posta az Eladónak visszaküldte.

Vevő jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul, hogy az ingatlan-nyilvántartásba Vevő javára feljegyzett tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye törlésre kerüljön, amennyiben az Eladó által kiállított elálló nyilatkozat a Vevő részére a fenti módon átadásra vagy kézbesítésre került, illetve azt a fentiek szerint kézbesítettnek kell tekinteni.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen pontban körülírt elállás esetén Eladó jogosult az ingatlan-nyilvántartást vezető szervezet irányában a törlés érdekében eljárni.

- 8./ Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanokat a teljes vételár számláján történt jóváírását követő 5 munkanapon belül, egyeztetett időpontban, szerződés szerű állapotban a Vevő birtokába adja.

SZ7-7

Szerződő felek a birtokbaadásról jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a mérőórák állását is.

Az Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlanokkal kapcsolatban semmilyen közüzemi díj-, közös költség és köztartozása nem áll fenn.

Vevő vállalja, hogy az Ingatlanok általa történt használatával felmerülő közüzemi díjakat és közös költséget a birtokba adás napjától kezdve megfizeti.

A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fogyasztásmérők nevére történő átírását a közüzemi szolgáltató vállalatoknál a birtokbaadástól számított 15 munkanapon belül kezdeményezi.

A Vevő a birtokba adás napjától szedi az Ingatlanok hasznait, viseli terheit.

A birtokba adással a kárveszély a Vevőre száll át.

- 9./ Az Eladó a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlanok per-, teher-, és igénymentességéért – a 2./, 16./ és 17./ pontokban foglaltakat kivéve - szavatosságot vállal.

Az Eladó kijelenti, hogy belföldön bejegyzett gazdasági társaság.

A Vevő kijelenti, belföldön bejegyzett gazdasági társaság és szerződéskötési képessége korlátozva nincs.

- 11 / A felek rögzítik, hogy a jelen szerződést az Eladó tulajdonjogának a teljes vételár teljesítéséig tartó időtartamra történő fenntartásával kötik meg, ennek megfelelően a felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak az Ingatlanok vonatkozásában a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzéséhez.

Az Eladó a vételár teljes kiegyenlítését - átutalás esetén az Eladó számláján történt jóváírást - követően, azzal egyidejűleg külön írásbeli nyilatkozattal adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga vétel címén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az 1./ pontban foglaltaknak megfelelően.

- 12./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés elkészítésével kapcsolatos költségek az Eladót terhelik.

A Vevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy amennyiben az adásvételi szerződést kérésére a felek módosítják, úgy annak díját köteles megfizetni az Eladónak.

- 13./ A felek megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződésnek az ingatlan-nyilvántartást vezető szervezethez való benyújtását az Eladó vállalja.

A Vevő tudomással bír arról, hogy az adásvételi szerződés megkötését követően a vagyonszerzési illetékre és a ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjára az 1990. évi XCIII. törvény, illetve az 1996. évi LXXXV. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

A Vevő a visszerhes vagyonátruházási illeték megfizetésére kötelezettséget vállal.

A Vevő kötelezi magát, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját megfizeti, és a díj megfizetéséről szóló bizonylat eredeti példányát a jelen adásvételi szerződés megkötésétől számított 5 munkanapon belül megküldi az Eladó részére. *h*

15./ A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen jogügyletből esetleg keletkező jogvitájuk eldöntésére a Fővárosi Bíróságot jelölik meg, kizárólagos illetékességgel.

16./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező, 1/a pont szerinti ingatlan az Eladó, a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Nyugat Pannon Regionális Fejlesztési Részvénytársaság osztatlan közös tulajdonában van.

Tekintettel arra, hogy a tulajdonostársakat a Ptk. 145§ /2/ bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg, ezért Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződést haladéktalanul megküldi a tulajdonostársaknak, azzal a felhívással, hogy a kézhezvételtől számított 15 napon belül írásban nyilatkozzanak arról, hogy a jogszabályban biztosított elővásárlási jogukat kívánják-e gyakorolni, az adásvételi szerződés szerinti feltételekkel: ami magában foglalja a szerződés 1/b. pontja szerinti ingatlanhányadot is.

Amennyiben az elővásárlásra jogosult tulajdonostársak e határidőn belül nem tesznek nyilatkozatot, vagy elutasító nyilatkozatot tesznek, úgy a jelen adásvételi szerződés az azt aláíró felek között minden további feltétel nélkül jogérvényesen létrejön.


Ez a kikötés a szerződés lényeges pontja.

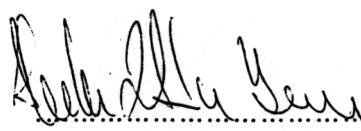
17./ A szerződő felek - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 75.§-ának (3) bekezdésében, valamint a PK. 9. sz. állásfoglalásban foglaltakra figyelemmel – egyetértve kijelentik, hogy az 1/b. pont szerinti teremgarázs tulajdonostársainak nagy számára tekintettel eltekintenek a vételi ajánlat részükre történő megküldésétől és az elővásárlásra vonatkozó nyilatkozataiknak a beszerzésétől.

18./ A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. adásvételre vonatkozó szabályai az irányadók.

A szerződő felek jelen adásvételi szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták. *px*

2006 NOV 09.

Budapest, .....  
  
**OTP INGATLAN ZRT.**  
 Korda Péter Farkas József  
 ügyvezető igazgató termelési  
 OTP Ingatlan Zrt  
 Eladó

  
 Horváth Zoltán Barna  
 Rent-Immo Ingatlan Kft.  
 Vevő

2006 NOV 09.

Ellenjegyzem, Budapesten,

*Dr. Horváth Zoltán*  
**DR. MAGYAR BÍRŐ**  
 JOGTAN  
 OTP INGATLAN ZRT

SZ7-7

*3*