

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

a SZOVA Nonprofit Zrt. (székhelye: 9700 Szombathely, Welther Károly utca 4.; cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680; statisztikai számjele: 13980335-6810-573-18; adószáma: 13980335-2-18; képviselője: Dr. Németh Gábor Tamás vezérigazgató) mint eladó – a továbbiakban: eladó –,

másrészről

a Kisfaludy Ingatlanfejlesztő Kft. (székhelye: 1124 Budapest, Csörsz utca 49-51.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-325017; adószáma: 26340179-2-43; statisztikai számjele: 26340179-6820-113-01; képviseli: Galambos Tibor ügyvezető önállóan) mint vevő – a továbbiakban: vevő –

– az eladó és a vevő a továbbiakban együttesen szerződő felek vagy felek –

között, az alulírott helyen és időben, az ltt részletezésre kerülő feltételek szerint.

1.A felek rögzítik, hogy az eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Szombathely belterület 12606/7 hrsz. alatt nyilvántartott 1.3112 ha területű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „kivett ipartelep” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 1/1 tulajdoni hányada; amely Ingatlan területe a 4. pontban hivatkozott telekhatárrendezés során 16332 m²-re változik.

2. Az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni lapja az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság javára bejegyzett vezetékjogokra vonatkozó; továbbá az OTP Bank Nyrt. javára 5.500.000.000,-Ft, azaz ötmilliárd-ötszázmillió forint erejéig bejegyzett jelzálogjogra, valamint az ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzést tartalmaz. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az 5. pont szerinti teljes vételár maradéktalan megfizetését követő 8 (nyolc) banki napon belül beszerzi az OTP Bank Nyrt. előzőekben hivatkozott terhekre vonatkozó törlési engedélyét; és azokat a kézhezvételt követő 5 (öt) munkanapon belül a jogszabályoknak megfelelően iktatja az ingatlan-nyilvántartásba és - amennyiben az eljáráshoz szükséges – megfizeti az eljárási díjat.

Felek rögzítik, hogy 41897/2021 2021.07.27. számon vezetékjog törlése iránti kérelem került iktatásra az ingatlan-nyilvántartásba. Eladó kijelenti, és szavatolja, hogy a széljegy a tulajdoni lap III. rész 5., 6., és 7. sorszáma alatt bejegyzett EON vezetékjogok törlése iránti kérelmeket tartalmazza.

A szerződő felek, valamint az ellenjegyző ügyvéd az általuk megtekintett tulajdoni lap másolatok alapján meggyőződtek a tulajdoni lapok előzőek szerinti tartalmáról, és ezt a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.

A tulajdoni lap fentiek szerinti tartalmára tekintettel az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a tulajdonjog jelen adásvételi szerződés szerinti változása csak a jelzálogjog, és az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjának (OTP Bank Nyrt.) hozzájáruló nyilatkozata, illetve törlési engedélye esetén jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba. Az OTP Bank Nyrt. az ingatlan értékesítésével, tehermentesítésével kapcsolatban

SZOVA Nonprofit Zrt.
képv.: Dr. Németh Gábor Tamás
vezérigazgató

Kisfaludy Ingatlanfejlesztő Kft.
képv.: Galambos Tibor ügyvezető

dr. Kövér Enikő

egyedi döntést hoz. Az OTP Bank Nyrt. előírása szerint a teljes vételárat a SZOVA Nonprofit Zrt. OTP-nél vezetett 11747006-20213503-00000000 számú óvadéki számlájára kell érkeztetni. Az ingatlan tehermentesítésének feltétele az adásvételből származó teljes vételárnak az előzőekben hivatkozott óvadéki számlán (11747006-20213503-00000000) történő jóváírása.

Az eladó tájékoztatja a vevőt, és a vevő tudomásul veszi, hogy mivel a tulajdoni lap III. rész 1., 5., 6. és 7. sorszáma alatt bejegyzett vezetékjogokat az EON fogja törölni, az ingatlan tulajdonjogát az EON javára bejegyzett vezetékjoggal terhelten szerzi meg, azonban az Eladó vállalja, hogy a 47379/2010.11.05, 49464/2011.12.05, 34915/2013.03.06 számon bejegyzett vezetékjogok legkésőbb 2021. október 15. napjáig; míg a 33034/2009.02.20. számon bejegyzett vezetékjog a jelen szerződés aláírásától számított legkésőbb 120 napon belül törlésre kerülnek az ingatlan-nyilvántartásból. A vezetékjogokat is tartalmazó rajz a jelen szerződés 1. sz. elválaszthatatlan mellékletét képezi.

3. A felek rögzítik, hogy a 12606/7 hrsz. és 12606/8 hrsz. ingatlanok vonatkozásában egymással 2021. március 11. napján adásvételi előszerződést – a továbbiakban: előszerződés – kötöttek, amely előszerződést a felek 2021. június 3., és 2021. július 14. napján közös megegyezéssel módosították.

4.A felek rögzítik továbbá, hogy az eladó a 12606/7 hrsz. és 12606/8 hrsz. ingatlanok vonatkozásában telekhatárrendezési eljárást indított, amely eljárás jelenleg is folyamatban van. A vevő a jelen adásvételi szerződéssel a telekhatárrendezés folytán kialakuló 16332 m² alapterületű 12606/7 hrsz. ingatlan tulajdonjogát szerzi meg. Erre és arra tekintettel, hogy a felek a jelen adásvételi szerződést a telekhatárrendezési eljárás során, a jelen szerződéshez 2. sz. mellékletként csatolt vázrajznak megfelelően kialakuló területnagyságú, 12606/7 hrsz. ingatlanra vonatkozóan kívánják megkötni; továbbá a jelen szerződés 16. pontja szerinti közgyűlési jóváhagyás szükségessége miatt a felek a jelen szerződés hatályának beálltától a felfüggesztő feltételtől teszik függővé, hogy a jelen szerződés 1. pontjában hivatkozott ingatlanok a telekhatárrendezés folytán megváltozott területnagysága az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, és a jelen adásvételi szerződés SZMJV közgyűlése által jóváhagyásra kerül. A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a telekhatárrendezés ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére; illetve SZMJV közgyűlésének a jóváhagyására nem az eladónak felróható okból nem kerül sor, úgy az az eladó érdekkörén kívül fennálló oknak minősül, és ebben az esetben az eladó jogosult az előszerződéstől a vevőhöz intézett egyoldalú, írásbeli nyilatkozattal a foglaló jogkövetkezményei alkalmazásának mellőzésével elállni; a jelen adásvételi szerződés pedig nem lép hatályba.

Az előzőekre tekintettel a felek már most megállapodnak abban, hogy a szükséges rangsorcserehez (a telekhatárrendezés ingatlan-nyilvántartási bejegyzése megelőzze a jelen adásvételi szerződés alapján bejegyzésre kerülő tulajdonjog bejegyzést; és ezen tulajdonjog bejegyzést megelőzze az OTP Bank Nyrt. javára 5.500.000.000,-Ft, azaz ötmilliárd-ötszázmillió forint erejéig bejegyzett jelzálogjogra, valamint az ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés törlése) hozzájárulnak, és kéri a T. Földhivatalt, hogy kérelmeiket ebben a sorrendben intezze el.

5.A felek az előszerződésben foglaltaknak is megfelelően megállapodnak abban, hogy az eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlan (amelynek telekhatárrendezés folytán kialakuló alapterülete 16332 m²) 1/1 tulajdoni hányadát a felek által kölcsönösen kialakított, és elfogadott mindösszesen 172.465.920,- Ft + ÁFA, azaz egyszázhetvenkettőmillió-négyszázhatvanötezer-kilencszázhusz forint + ÁFA vételárért.

A felek rögzítik, hogy az ingatlan vételára – a 2021.02.05. napján kelt, aktualizált ingatlan-forgalmi szakértői

SZOVA Nonprofit Zrt.
képv.: Dr. Németh Gábor Tamás
vezérigazgató

Kisfaludy Ingatlanfejlesztő Kft.
képv.: Galambos Tibor ügyvezető

dr. Kövér Enikő

értékbecslésnek megfelelően - 10.560,-Ft + ÁFA/m².

6. A vevő az ingatlan megvásárlására vonatkozó kötelezettségvállalása megerősítéseként a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, foglaló jogcímén, a 11747006-20213503-00000000 számú bankszámlára történő átutalással megfizet az eladó részére 17.246.592,- Ft + ÁFA, azaz tizenhétmillió-kettőszáznegyvenhatezer-ötszázkilencvenkettő forint + ÁFA összeget.

A felek tudomásul veszik azt, hogy ha a jelen adásvételi szerződést teljesítik, úgy a vevő által az eladónak fizetendő vételár a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít.

7. A vevő a foglaló összegén felül fennmaradó összesen 155.219.328,-Ft + ÁFA, azaz egyszázötvenötmillió-kettőszáztizenkilencezer-háromszázhuszonnyolc forint + ÁFA vételárát a jelen szerződés hatályba lépését (vagyis a 12606/7 hrsz. és 12606/8 hrsz. ingatlanokra vonatkozó telekhatárrendezés ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, illetve SZMJV közgyűlésének a 16. pont szerinti jóváhagyását - amelyek ezek közül a későbbi) követő 10 napon belül, a 11747006-20213503-00000000 számú bankszámlára történő átutalással fizet meg egy összegben.

8. A felek megállapodnak abban, és a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy ha olyan okból, amelyért felelős a teljes vételár határidőben történő megfizetésére nem kerül sor, úgy megfizet az eladónak 1.000.000,-Ft, azaz egymillió forint összegű kötbért.

A felek rögzítik, hogy a vevő a fenti kötbér összegét 1.000.000,-Ft-ot, azaz egymillió forintot 2021. március 12. napján letétbe helyezett dr. Kövér Enikő ügyvéd (9700 Szombathely, Belsikátor 3.; KASZ: 36064053) Budapest Bank Nyrt.-nél vezetett 10104789-41575600-02004008 számú óvadéki bankszámláján, amely letét kezelésére vonatkozóan a felek az előszerződés 1. sz. mellékletét képező ügyvédi óvadéki szerződést kötötték.

A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a teljes vételár határidőben történő megfizetésére nem kerül sor, úgy a kötbér teljes, 1.000.000,-Ft, azaz egymillió forint összege minden további jognyilatkozat nélkül az eladót illeti meg, így ezt az összeget a letéteményes ügyvéd a vételár teljes megfizetésére nyitva álló határidő lejártát követő 5 napon belül – a kiutalással járó banki költségek levonását követően - közvetlenül az eladónak köteles kiutalni.

Amennyiben a teljes vételár határidőben történő megfizetésére sor kerül, úgy a letétbe helyezett 1.000.000,-Ft, azaz egymillió forintnak a óvadéki számláról történő kiutalással járó banki költségek levonását követően fennmaradó összegét a letéteményes ügyvéd a teljes vételár megfizetését követő 5 napon belül közvetlenül a vevőnek köteles kiutalni.

9. A felek rögzítik, hogy a banki átutalással történő fizetés akkor tekintendő határidőben teljesítettnek, ha a fizetési határidő utolsó napjáig a vételár teljes összege a 11747006-20213503-00000000 számú bankszámlán jóváírásra kerül.

A vevő késedelmes teljesítés esetén köteles az eladó részére a késedelem idejére a Ptk. 6:155. § (1) bekezdése szerint számított késedelmi kamatot is megfizetni.

SZOVA Nonprofit Zrt.
képv.: Dr. Németh Gábor Tamás
vezérigazgató

Kisfaludy Ingatlanfejlesztő Kft.
képv.: Galambos Tíbor ügyvezető

dr. Kövér Enikő

A felek megállapodnak abban, hogy eladót minden további felszólítás és póthatáridő kitézése nélkül megilleti a jelen adásvételi szerződés vonatkozásában az egyoldalú elállás joga abban az esetben, ha a vevő bármely fizetési kötelezettségével legelőbb 10 napos késedelembe esik.

Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan értékesítése vonatkozásában élt az ÁFA tv. 88.§ szerinti lehetőséggel.

10. Az eladó feltétlen jogszatosságot vállal arra, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan – a tulajdoni lap III. részén bejegyzett vezetékjogok; jelzálogjogok, valamint az ezeket biztosító elidegenítési-, és terhelési tilalom kivételével- per-, teher-, és igénymentes, illetve, hogy az ingatlan vonatkozásában – a jelen szerződés 16. pontjának második bekezdésében foglalt érvényességi feltételt ide nem értve – harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy lehetetlenné tenné. Az eladó kijelenti továbbá, hogy nem ismer egyéb olyan tény, vagy körülményt, mely az ingatlan megterheléséhez alapot szolgáltatathatna. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírását követően az ingatlant semmilyen jogcímen nem terheli meg. Az eladó kötelezettséget vállal arra, és szavatol azért, hogy az ingatlant az OTP Bank Nyrt. javára bejegyzett jelzálogjog valamint elidegenítési és terhelési tilalom vonatkozásában a teljes vételár megfizetésének feltételével, az OTP Bank Nyrt. által kiadott törlési engedély kézhezvételét követő 30 napon belül tehermentesíti.

11. A felek megállapodnak, hogy az eladó az ingatlant a vevő részére a teljes vételárnak a 2. pontban megjelölt bankszámláján történő jóváírásától számított 30 naptári napon belül a helyszínen adja a vevő birtokába a vevő által megismert és kiürített állapotban.

A felek egybehangzóan kijelentik és rögzítik azt, hogy a birtokba-adást követően a vevő jogosult az ingatlant használni, a hasznokat szedni, továbbá viseli az ingatlan terheit és azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

A felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet rendelkezései szerint a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában energetikai tanúsítványt nem kell készíttetni.

12. Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának a tulajdonjoga a teljes vételár kiegyenlítésekor száll át a vevőre. Az eladó az ingatlanon fennálló tulajdonjogát a vételár vevő általi teljes kiegyenlítéséig fenntartja.

Az eladó a jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, illetve a felek közösen kérik, hogy a Földhivatal az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának a tulajdonjog fenntartással történt eladásának a tényét az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezni szíveskedjen.

Az eladó a jelen adásvételi szerződés megkötésekor külön, az okiratszerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett okiratban – a továbbiakban: bejegyzési engedély – feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy – a tulajdoni lap II. részén bejegyzett tulajdonjogának törlesztésével egyidejűleg – az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának a tulajdonjoga vétel jogcímen, a jelen adásvételi szerződés alapján a vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Az eladó a bejegyzési engedélyt a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, három eredeti példányban az ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi azzal a letétbe utasítással, hogy azt a letéteményes ügyvéd az ingatlan

SZOVA Nonprofit Zrt.
képv.: Dr. Németh Gábor Tamás
vezérigazgató

Kistaludgy Ingatlanfejlesztő Kft.
képv.: Galambos Tibor ügyvezető

dr. Kövér Enikő

teljes vételára megfizetésének hitelt érdemlő igazolását követően jogosult és köteles a vevő részére kiadni, illetve az illetékes Földhivatalhoz benyújtani. A bejegyzési engedély letétbe helyezésének tényét az okiratszerkesztő ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével elismeri.

13. A vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlant teljes körűen ismeri, tisztában van annak állapotával, közműellátottságával, a terület építési övezeti előírásaival, melyeket a vevő megismert, megfelelő módon és szakértelemmel ellenőrzött és elfogadott, és ezek ismeretében vásárolja meg az ingatlant.

A felek megállapodnak abban, hogy vevő az ingatlan állapotával kapcsolatosan sem a végleges adásvételi szerződés aláírásakor, sem a jövőben kármentesítési költség vagy egyéb jogcímen semminemű kártérítési és egyéb igényt nem terjeszthet elő; az ingatlan vételára az ingatlan jelenlegi állapota és az esetlegesen felmerülő kármentesítési költségek alapján került megállapításra; az ingatlan állapotával kapcsolatosan az eladót a továbbiakban semminemű felelősség nem terheli.

14. A visszerthes vagyonátruházási illeték, és a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei a vevőt terhelik.

15. A felek együttesen kijelentik, hogy a vonatkozó adó- és illetékjogszabályok rendelkezéseit-, valamint adóbevallási kötelezettségeiket ismerik, arról őket az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta.

16. A vevő a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, az eladó pedig a Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága által bejegyzett gazdasági társaság, a felek szerződéskötési korlátozás alatt nem állnak, a képviseletükben aláíró természetes személyek pedig kijelentik, hogy a Társaság képviseletében önállóan eljárhatnak, jogokat szerezhetnek, és kötelezettségeket vállalhatnak.

A felek rögzítik, hogy Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII.23.) sz. önkormányzati rendelet 20.§ (1) bek. a) pontjában foglaltak alapján a jelen adásvételi szerződés érvényességéhez szükséges Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének a jóváhagyása. A felek rögzítik továbbá, hogy amennyiben a Közgyűlés a jóváhagyást nem adja meg, az mindkét fél érdekkörén kívülálló oknak minősül. Eladó vállalja, hogy Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2021. augusztusában megtartandó ülésén előterjeszti a jelen szerződést jóváhagyásra.

17. A Felek rögzítik, hogy amennyiben Magyarország Kormánya az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében a gazdasági folyamatokat is korlátozó rendelkezéseket ír elő, vagy alkalmaz; vagy egyéb, a vis maior körébe tartozó esemény következik be, ezek a szerződés teljesítése tekintetében késedelmet eredményezhetnek. Erre tekintettel a Felek megállapodnak, hogy az alkalmazott különleges jogrendből, vagy vis maior eseményből fakadó, azzal okozati összefüggésben felmerülő előre nem látható esetleges késedelmes, a szerződésben meghatározott határidőt túllépő teljesítés a felek érdekkörén kívül felmerülő oknak minősül, ezért az nem tekinthető az adott szerződő fél szerződésszegésének. Esetleges vészhelyzeti jogrend bevezetése esetén annak kihirdetése; egyéb, a vis maior körébe tartozó esemény esetén annak bekövetkeztenek napjával minden határidő félbeszakad és a vészhelyzet megszüntetése, illetve a vis maior esemény megszűnésének napjáig nyugszik, és azt követően folytatódik.

18. A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy az abban foglaltakat az ügyvédi megbízás tényvázlataként elfogadják. Kijelentik, hogy a fenti ügyre vonatkozó minden adatot, tényt előadtak; az általuk

SZOVA Nonprofit Zrt.
képv.: Dr. Németh Gábor Tamás
vezérigazgató

Kisfaludy Ingatlanfejlesztő Kft.
képv.: Galambos Tibor ügyvezető

dr. Kövér Enikő

előadottak a valóságnak megfelelnek, továbbá, hogy a jelen szerződés az általuk előadott tényeket és adatokat pontosan és teljes körűen tartalmazza.

A felek kijelentik továbbá, hogy az ellenjegyző ügyvéd az ügyre vonatkozóan jogaira és kötelezettségeikre őket kioktatta, és azt tudomásul vették. A felek tudomásul veszik, hogy amennyiben valamely, az ügyre vonatkozó fontos tény nem tárnak fel vagy tényre vonatkozóan megtévesztik az ellenjegyző ügyvédet, az az ügy kimenetelét hátrányosan befolyásolhatja és az ebből eredő esetleges hátrányos jogkövetkezményekért az ügyvéd nem tartozik felelősséggel.

19. A felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (Infotv.) rendelkezéseinek megfelelően kezelje.

20. Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy őt a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján a felek vonatkozásában azonosítási kötelezettség terheli. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása, és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során a saját, illetve az képviselt jogi személy nevében járnak el. A felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve, amennyiben nem a saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásokról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. A felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

21. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában, senki nem bírta rá őket nyilatkozataik megtételére, a szerződés aláírására jogellenes fenyegetéssel, kényszerítéssel, a szolgáltatást és az ellenszolgáltatást egymással arányban állónak tartják.

22. A felek a jelen szerződést, amely 6 egymással szó szerint egyező példányban készült, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon az ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag aláírják.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Kelt: Szombathely, 2021. augusztus 10.

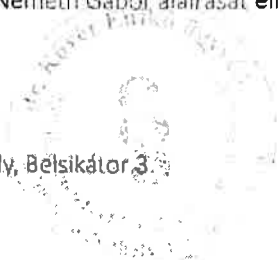
.....
SZOVA Nonprofit Zrt. eladó
képviselében: Dr. Németh Gábor Tamás
vezérigazgató

.....
SZOVA Nonprofit Zrt.
képv.: Dr. Németh Gábor Tamás
vezérigazgató

.....
Kisfaludy Ingatlanfejlesztő Kft.
képv.: Galambos Tibor ügyvezető

.....
dr. Kövér Enikő

A jelen szerződést szerkesztettem és Dr. Németh Gábor aláírását ellenjegyzem:
Kelt: Szombathely, 2021. augusztus 10.



.....
dr. Kövér Enikő ügyvéd, 9700 Szombathely, Belsőkapu 33
KASZ: 36064053

Galambos Tibor
.....
Kisfaludy Ingatlanfejlesztő Kft.
képviselésében: Galambos Tibor ügyvezető

Galambos Tibor aláírását ellenjegyzem:
Kelt: ~~2021. augusztus 10.~~ 2021. augusztus 12



DR. MIKÓ DÉNES
ÜGYVÉD
H-6000 Kecskemét, Rákóczi út 30. fez. 1.
Mobil: 30/905-2929
Adószám: 58429987-1-23
KASZ: 36065405

Dr. Miko Denes ügyvéd
.....
.....
székhelye: *6000 Kecskemét, Rákóczi út 30.*
KASZ: *36065405*

.....
.....
.....
.....
.....

Szombathelyi Földmérési és Tervezési Kft.
 9200 Szombathely, Kőbányai út 34/a
 Tel.: 06-92/461111
 E-mail: info@szombathelyi-tervezes.hu
 Államnév: Magyarország

Szombathely
 Községi Hivatal
 9200 Szombathely, Kőbányai út 34/a

Tervezési év: 2022

Alaprajz: 1:1000

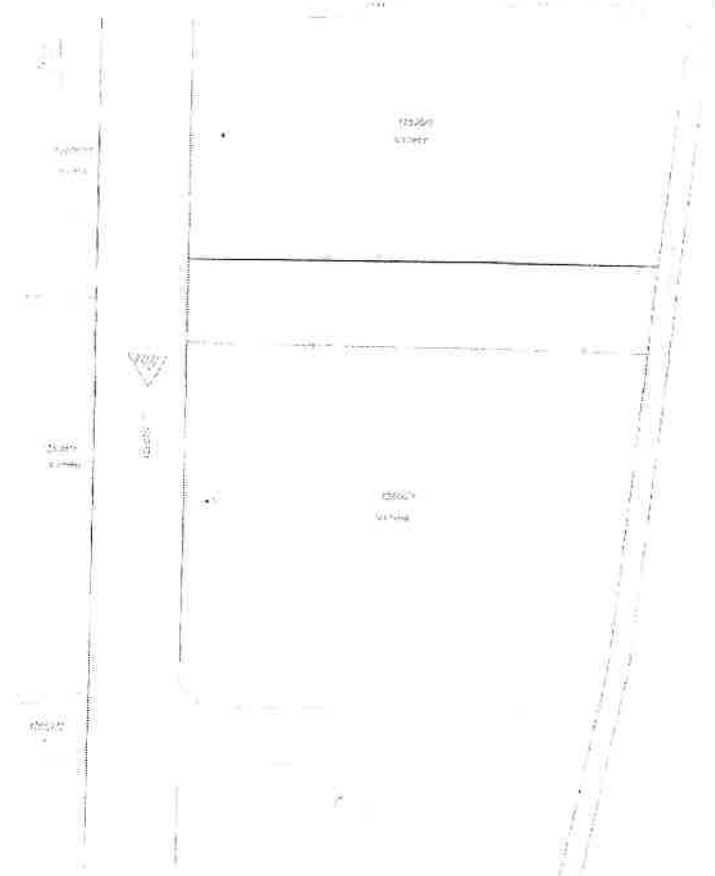
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 12605/7, 12606/8 helyrajzi számú földterületek határrendezéséhez

Méretarány: 1:1000

1:1000
 1:1000
 1:1000

Helyrajzi szám	12605/7					12606/8					Tulajdonosi jogviszony
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
12605/7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	12605/7
12606/8	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	12606/8
	12605/7					12606/8					
	12605/7					12606/8					



Válasz Tíbor
 9200 Szombathely, Kőbányai út 34/a
 Tel.: 06-92/461111
 E-mail: info@szombathelyi-tervezes.hu

1570/1000
 1570/1000
 1570/1000

2021 MÁRC 11

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

a **SZOVA Nonprofit Zrt.** (székhelye: 9700 Szombathely, Welther Károly utca 4.; cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680; statisztikai számjele: 13980335-6810-573-18; adószáma: 13980335-2-18; képviselője: Dr. Németh Gábor Tamás vezérigazgató) mint eladó – a továbbiakban: eladó –,

másrészről

a **Kisfaludy Ingatlanfejlesztő Kft.** (székhelye: 1124 Budapest, Csörsz utca 49-51.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-325017; adószáma: 26340179-2-43; statisztikai számjele: 26340179-6820-113-01; képviseli: Galambos Tibor ügyvezető önállóan) mint vevő – a továbbiakban: vevő –

– az eladó és a vevő a továbbiakban együttesen szerződő felek vagy felek –

között, az alulírott helyen és időben, az itt részletezésre kerülő feltételek szerint.

1. A felek rögzítik, hogy az eladó kizárólagos tulajdonát képezi:

1.1. a Szombathely belterület **12606/7 hrsz.** alatt nyilvántartott 1.3112 ha területű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „kivett ipartelep” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan 1) 1/1 tulajdoni hányada; és


1.2. a Szombathely belterület **12606/8 hrsz.** alatt nyilvántartott 1.2879 ha területű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „kivett ipartelep” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan 2) 1/1 tulajdoni hányada.

2. Az 1. pontban megjelölt ingatlanok mindegyikének tulajdoni lapja az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság javára bejegyzett vezetékjogokra vonatkozó; továbbá az OTP Bank Nyrt. javára 5.500.000.000,-Ft, azaz ötmilliárd-ötszázmillió forint erejéig bejegyzett jelzálogjogra, valamint az ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzést tartalmaz.

A szerződő felek, valamint az ellenjegyző ügyvéd az általuk megtekintett tulajdoni lap másolatok alapján meggyőződtek a tulajdoni lapok előzőek szerinti tartalmáról, és ezt a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.

A tulajdoni lap fentiek szerinti tartalmára tekintettel az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a tulajdonjog jelen előszerződés, illetve az ennek alapján megkötésre kerülő végleges adásvételi szerződés szerinti változása csak a jelzálogjog, és az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjának (OTP Bank Nyrt.) hozzájáruló nyilatkozata, illetve törlési engedélye esetén jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba. A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az OTP Bank Nyrt. az elidegenítési és terhelési tilalomra tekintettel szükséges hozzájárulásokat nem eladónak felróható okból nem adja meg, úgy az az eladó érdekkörén kívül fennálló oknak minősül, és ebben az esetben az eladó jogosult a jelen előszerződéstől, illetve az ennek alapján megkötésre kerülő végleges adásvételi szerződéstől a vevőhöz intézett egyoldalú, írásbeli nyilatkozattal a foglaló jogkövetkezményei alkalmazásának mellőzésével elállni.

SZOVA Nonprofit Zrt.
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.
SZOVA Nonprofit Zrt.
képv.: Dr. Németh Gábor Tamás
vezérigazgató


Kisfaludy Ingatlanfejlesztő Kft.
képv.: Galambos Tibor ügyvezető


dr. Kövér Enikő ügyvéd

3. A felek a jelen előszerződésben megállapodnak abban, hogy az eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja:

3.1. az Ingatlan 1 1/1 tulajdoni hányadát a felek által kölcsönösen kialakított, és elfogadott mindösszesen 138.462.720,- Ft + ÁFA, azaz egyszázharmincnyolcmillió-négyszázhatvankettőezer-hétszázötven forint + ÁFA; és

3.2. az Ingatlan 2 3019/10000 tulajdoni hányadát a felek által kölcsönösen kialakított, és elfogadott mindösszesen 40.163.040,- Ft + ÁFA, azaz negyvenmillió-egyszázhatvanháromezer-negyven forint + ÁFA

vételárért.

A felek rögzítik, és az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen előszerződés aláírásától számított 15 napon belül a fenti ingatlanok vonatkozásában telekhatárrendezési eljárást indít, és folytat le, amely eljárás eredményétől függően az ingatlan 2-nek a jelen előszerződéssel érintett területnagysága, és az abból megvételre kerülő tulajdoni hányad pontosításra kerülhet. A felek rögzítik, hogy az ingatlan 1 és az ingatlan 2-nek a vevő tulajdonába kerülő összes alapterülete 17.000 m²; vételára – a 2021.02.05. napján kelt, aktualizált ingatlan-forgalmi szakértői értékbecslésnek megfelelően - az ingatlan 1 vonatkozásában 10.560,-Ft + ÁFA/m², az ingatlan 2 vonatkozásában 10.330,-Ft + ÁFA/m², vagyis mindösszesen 178.625.760,-Ft + ÁFA, azaz egyszázhetvennyolcmillió-hatszázhuszonöt ezer-hétszázhatvan forint + ÁFA összeg.

A felek megállapodnak abban, hogy a telekhatárrendezés költségeit a vevő viseli.


A felek rögzítik, és tudomásul veszik, hogy a jelen előszerződésben foglaltak teljesítéséhez szükséges telekhatárrendezés csak olyan módon valósítható meg, aminek a következtében az ingatlan 2 szükséges útcsatlakozása megszűnik. Erre tekintettel a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésétől számított 9 hónapon belül saját költségén gondoskodik a meglévővel azonos kivitelű és műszaki paraméterű útcsatlakozás kiépítéséről, amely biztosítja az ingatlan 2 megközelíthetőségét. A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a vevő ezen kötelezettségének az itt megjelölt határidőben nem tesz eleget, úgy az eladó jogosult a szükséges útcsatlakozást saját maga elkészíttetni, és ennek költségeit a vevőre hárítani.

A felek megállapodnak továbbá, hogy legkésőbb a jelen előszerződés aláírásáról számított 90 napon belül a jelen előszerződés alapján megkötik a jelen előszerződés tárgyát képező ingatlanokra vonatkozó végleges adásvételi szerződést.

4. A vevő az ingatlanok megvásárlására vonatkozó kötelezettségvállalása megerősítéseként a végleges ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, **foglaló** jogcímén, a **11747006-20213503-00000000** számú bankszámlára történő átutalással megfizet az eladó részére **17.860.000,-Ft + ÁFA, azaz tizenhétmillió-nyolcszázhatvanezer forint + ÁFA összeget.**

A felek tudomásul veszik azt, hogy ha a jelen előszerződést, illetve az ennek alapján megkötésre kerülő végleges adásvételi szerződést teljesítik, úgy a vevő által az eladónak fizetendő vételár a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít.

Szabolcs Szabolcsné Gy. Vagyontulajdonosi és
Városgazdálkodási Nonprofit Kft.
9700 Szabolcs, Városház tér 4.
SZOVA Nonprofit Zrt.
képviselő: Némethi Gábor igazgató
vezérigazgató


Kisfaludy Ingatlanfejlesztő Kft.
képv.: Galambos Tibor ügyvezető


dr. Kövér Enikő ügyvéd

5. A vevő a foglaló összegén felül fennmaradó összesen **160.765.760,-Ft + ÁFA, azaz egyszázhatvanmillió-hétszázhatvanötezer-hétszázhatvan forint + ÁFA vételárat** – az ingatlanokra vonatkozó telekhatárrendezési eljárás jogerős befejezésének feltételével- a végleges adásvételi szerződés megkötését követő 30 napon belül, a **11747006-20213503-00000000** számú bankszámlára történő átutalással fizet meg egy összegben. A felek megállapodnak abban, hogy a vevő a teljes vételár megfizetésével mindaddig nem esik késedelembe, amíg a telekhatárrendezési eljárás jogerősen le nem zárul.

6. A felek megállapodnak abban, és a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy ha olyan okból, amelyért felelős a végleges adásvételi szerződésnek a jelen előszerződés megkötését követő 90 napon belül történő megkötésére, vagy a teljes vételár határidőben történő megfizetésére nem kerül sor, úgy megfizet az eladónak **1.000.000,-Ft, azaz egymillió forint összegű kötbért.**

A vevő a fenti kötbér összegét 1.000.000,-Ft-ot, azaz egymillió forintot a jelen előszerződés mindkét fél általi aláírásától számított 5 napon belül banki átutalással letétbe helyezi dr. Kövér Enikő ügyvéd (9700 Szombathely, Belsikátor 3.; KASZ: 36064053) Budapest Bank Nyrt.-nél vezetett 10104789-41575600-02004008 számú letéti bankszámláján, amely letét kezelésére vonatkozóan a felek a jelen előszerződés 1. sz. mellékletét képező ügyvédi letéti szerződést kötik.

A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a végleges adásvételi szerződésnek a jelen előszerződés megkötését követő 90 napon belül történő megkötésére, vagy a teljes vételár határidőben történő megfizetésére nem kerül sor, úgy a kötbér teljes, 1.000.000,-Ft, azaz egymillió forint összege minden további jognyilatkozat nélkül az eladót illeti meg, így ezt az összeget a letéteményes ügyvéd a végleges szerződés megkötésére vagy a vételár teljes megfizetésére nyitva álló határidő lejártát követő 5 napon belül – a kiutalással járó banki költségek levonását követően - közvetlenül az eladónak köteles kiutalni.

Amennyiben a végleges adásvételi szerződésnek az előszerződés megkötését követő 90 napon belül történő megkötésére és a teljes vételár határidőben történő megfizetésére sor kerül, úgy a letétbe helyezett 1.000.000,-Ft, azaz egymillió forintnak a letéti számláról történő kiutalással járó banki költségek levonását követően fennmaradó összegét a letéteményes ügyvéd a teljes vételár megfizetését követő 5 napon belül közvetlenül a vevőnek köteles kiutalni.

7.A felek rögzítik, hogy a banki átutalással történő fizetés akkor tekintendő határidőben teljesítettnek, ha a fizetési határidő utolsó napján a vételár teljes összege az 5. pontban megjelölt bankszámlán jóváírásra kerül.

A vevő késedelmes teljesítés esetén köteles az eladó részére a késedelem idejére a Ptk. 6:155. § (1) bekezdése szerint számított késedelmi kamatot is megfizetni.

A felek megállapodnak abban, hogy eladót minden további felszólítás és póthatáridő kitűzése nélkül megilleti mind a jelen előszerződés, mind az ennek alapján megkötésre kerülő végleges adásvételi szerződés vonatkozásában az egyoldalú elállás joga abban az esetben, ha a vevő bármely fizetési kötelezettségével (így a jelen előszerződés 6. pontjában meghatározott kötbér letétbe helyezésére vonatkozó kötelezettségével is) legalább 10 napos késedelembe esik.

Az eladó kijelenti, hogy az ingatlanok értékesítése vonatkozásában élt az ÁFA tv. 88.§ szerinti lehetőséggel.

SZOVA Szombathelyi Vagyondíjazási és
Vagyonszállítási Nonprofit Zrt.
9700 Szombathely, Weinler K. ut. 4.
SZOVA Nonprofit Zrt.
képv.: Dr. Németh Gábor Tamás
vezérigazgató

Kisfajdy Ingatlanfejlesztő Kft.
képv.: Galambos Tibor ügyvezető

dr. Kövér Enikő ügyvéd

8. Az eladó feltétlen jogszavatosságot vállal arra, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanok – a tulajdoni lapok III. részén bejegyzett vezetékjogok; jelzálogjogok, valamint az ezeket biztosító elidegenítési-, és terhelési tilalmak kivételével- per-, teher-, és igénymentesek, illetve, hogy az ingatlanok vonatkozásában – a jelen előszerződés 14. pontjának második bekezdésében foglalt érvényességi feltételt ide nem értve – harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a vevők tulajdonszerzését akadályozná, vagy lehetetlenné tenné. Az eladó kijelenti továbbá, hogy nem ismer egyéb olyan tény, vagy körülményt, mely az ingatlanok megterheléséhez alapot szolgáltatathatna. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírását követően az ingatlanokat semmilyen jogcímen nem terheli meg. Az eladó kötelezettséget vállal arra, és szavatol azért, hogy az ingatlan 1 1/1 tulajdoni hányadát, és az ingatlan 2-nek a jelen előszerződés tárgyát képező 3019/10000 tulajdoni hányadát a teljes vételár megfizetését követő 90 napon belül tehermentesíti.

9. A felek megállapodnak, hogy az eladó az ingatlanokat a vevő részére a teljes vételárnak a 3. pontban megjelölt bankszámláján történő jóváírásától számított 30 naptári napon belül a helyszínen adja a vevő birtokába a vevő által megismert és kiürített állapotban.

A felek egybehangzón kijelentik és rögzítik azt, hogy a birtokba-adást követően a vevő jogosult az ingatlan 1-et és az ingatlan 2-nek a telekhatárrendezési eljárás során véglegesen meghatározásra kerülő 3888 m² alapterületű részét használni, a hasznokat szedni, továbbá viseli az ingatlan terheit és azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

10. Az ingatlanok tulajdonjoga a teljes vételár kiegyenlítésekor száll át a vevőre.

Az eladó a végleges adásvételi szerződés megkötésekor külön, az okiratszerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett okiratban – a továbbiakban: bejegyzési engedély – feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy – a tulajdoni lap II. részén bejegyzett tulajdonjogának törlésével egyidejűleg – az ingatlan 1 1/1 tulajdoni hányadának, valamint az ingatlan 2 3019/10000 tulajdoni hányadának a tulajdonjoga vétel jogcímen, a végleges adásvételi szerződés alapján a vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.


Az eladó a bejegyzési engedélyt a végleges adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, három eredeti példányban az ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi a letévesítő utasítással, hogy azt a letéteményes ügyvéd az ingatlanok teljes vételára megfizetésének hitelt érdemlő igazolását követően jogosult és köteles a vevő részére kiadni, illetve az illetékes Földhivatalhoz benyújtani.

11. A vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanokat teljes körűen ismeri, tisztában van azok állapotával, közműellátottságával, a terület építési övezeti előírásaival, melyeket a vevő megismert, megfelelő módon és szakértelemmel ellenőrzött és elfogadott, és ezek ismeretében vásárolja meg az ingatlanokat.

A felek megállapodnak abban, hogy vevő az ingatlanok állapotával kapcsolatosan sem a jelen előszerződés, sem a végleges adásvételi szerződés aláírásakor, sem a jövőben kármentesítési költség vagy egyéb jogcímen semminemű kártérítési és egyéb igényt nem terjeszthet elő; az ingatlanok vételára az ingatlanok jelenlegi állapota és az esetlegesen felmerülő kármentesítési költségek alapján került megállapításra; az ingatlanok állapotával kapcsolatosan az eladót a továbbiakban semminemű felelősség nem terheli.

12. A visszerthes vagyonátruházási illeték, és a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei a vevőt terhelik.

SZOVA Szombathelyi Vagyontárolás és
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.
9700 Szombathely, Pápai Krt. 4.
SZOVA Nonprofit Zrt.
képv.: Dr. Németh Gábor Tamás
vezérigazgató


Kisfaludy Ingatlanfejlesztő Kft.
képv.: Galambos Tibor ügyvezető


dr. Kóvér Enikő ügyvéd

13. A felek együttesen kijelentik, hogy a vonatkozó adó- és illetékjogszabályok rendelkezéseit-, valamint adóbevallási kötelezettségüket ismerik, arról őket az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta.

14. A vevő a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, az eladó pedig a Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága által bejegyzett gazdasági társaság, a felek szerződéskötési korlátozás alatt nem állnak, a képviseletükben aláíró természetes személyek pedig kijelentik, hogy a Társaság képviseletében önállóan eljárhatnak, jogokat szerezhetnek, és kötelezettségeket vállalhatnak.

A felek rögzítik, hogy Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII.23.) sz. önkormányzati rendelet 20.§ (1) bek. a) pontjában foglaltak alapján a végleges adásvételi szerződés érvényességéhez szükséges Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének jóváhagyása. A felek rögzítik továbbá, hogy amennyiben a Közgyűlés a jóváhagyást nem adja meg, az mindkét fél érdekkörén kívülálló oknak minősül.

15. A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy az abban foglaltakat az ügyvédi megbízás tényvázlatoként elfogadják. Kijelentik, hogy a fenti ügyre vonatkozó minden adatot, tényt előadtak, az általuk előadottak a valóságnak megfelelnek, továbbá, hogy a jelen szerződés az általuk előadott tényeket és adatokat pontosan és teljes körűen tartalmazza.


A felek kijelentik továbbá, hogy az ellenjegyző ügyvéd az ügyre vonatkozóan jogaikra és kötelezettségeikre őket kioktatta, és azt tudomásul vették. A felek tudomásul veszik, hogy amennyiben valamely, az ügyre vonatkozó fontos tény nem tárnak fel vagy tényre vonatkozóan megtévesztik az ellenjegyző ügyvédet, az az ügy kimenetelét hátrányosan befolyásolhatja és az ebből eredő esetleges hátrányos jogkövetkezményekért az ügyvéd nem tartozik felelősséggel.


16. A felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (Infotv.) rendelkezéseinek megfelelően kezelje.

17. Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy őt a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján a felek vonatkozásában azonosítási kötelezettség terheli. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása, és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során a saját, illetve az képviselt jogi személy nevében járnak el. A felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve, amennyiben nem a saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásokról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. A felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

18. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen előszerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában, senki nem bírta rá őket nyilatkozataik megtételére, a szerződés aláírására jogellenes fenyegetéssel, kényszerítéssel, a szolgáltatást és az ellenszolgáltatást egymással arányban állónak tartják.

SZOVA Szombathelyi Vagyonkezelési
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.
9700 Szombathely, Vettner K. u. 6.
Adószám: 13920155-2-10
SZOVA Nonprofit Zrt.
képv.: Dr. Németh Gábor Tamás
vezérigazgató


Galambcs Tibor
Kisfaludy Ingatlanfejlesztő Kft.
képv.: Galambcs Tibor ügyvezető



dr. Kóvér Enikő ügyvéd

19. A felek a jelen előszerződést, amely 6 egymással szó szerint egyező példányban készült, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon az ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag aláírják.


A jelen előszerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Kelt: Szombathely, 2021. március 11.

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
 Ingatlanfejlesztési Nonprofit Zrt. (1)
 SZOVA Nonprofit Zrt. eladó iher K. u. 4.
 képviseletében Dr. Németh Gábor Tamás
 vezérigazgató


 Kisfaludy Ingatlanfejlesztő Kft.
 képviseletében: Galambos Tibor ügyvezető

A jelen előszerződést szerkesztettem és ellenjegyzem:
 Kelt: Szombathely, 2021. március 11.


 dr. Kövér Enikő ügyvéd
 9700 Szombathely, Belsikátor 3.
 KASZ: 36064053



INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

1. számú módosítása

amely létrejött egyrészről

a **SZOVA Nonprofit Zrt.** (székhelye: 9700 Szombathely, Welther Károly utca 4.; cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680; statisztikai számjele: 13980335-6810-573-18; adószám: 13980335-2-18; képviselője: Dr. Németh Gábor Tamás vezérigazgató) mint eladó – a továbbiakban: eladó –,

másrészről

a **Kisfaludy Ingatlanfejlesztő Kft.** (székhelye: 1124 Budapest, Csörsz utca 49-51.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-325017; adószám: 26340179-2-43; statisztikai számjele: 26340179-6820-113-01; képviseli: Galambos Tibor ügyvezető önállóan) mint vevő – a továbbiakban: vevő –

– az eladó és a vevő a továbbiakban együttesen szerződő felek vagy felek –

között, az alulírott helyen és időben, az itt részletezésre kerülő feltételek szerint.

1.A felek rögzítik, hogy 2021. március 11. napján adásvételi előszerződést – a továbbiakban: előszerződés-kötöttek az eladó kizárólagos tulajdonát képező:

1.1.a Szombathely belterület **12606/7 hrsz.** alatt nyilvántartott 1.3112 ha területű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „kivett ipartelep” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan 1) 1/1 tulajdoni hányada; és

1.2. a Szombathely belterület **12606/8 hrsz.** alatt nyilvántartott 1.2879 ha területű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „kivett ipartelep” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan 2) 3019/10000 tulajdoni hányada

vonatkozásában.

2.A felek megállapodnak abban, hogy az előszerződést a mai napon, közös megegyezéssel az alábbiak szerint módosítják:

2.1. Az előszerződés 3. pontjának utolsó bekezdése az alábbiakra módosul:

„A felek megállapodnak továbbá, hogy legkésőbb **2021. július 16. napjáig** a jelen előszerződés alapján megkötik a jelen előszerződés tárgyát képező ingatlanokra vonatkozó végleges adásvételi szerződést.”

2.2. Az előszerződés 6. pontja az alábbiakra módosul:

„6. A felek megállapodnak abban, és a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy ha olyan okból, amelyért felelős a végleges adásvételi szerződésnek **2021. július 16. napjáig** történő megkötésére, vagy a teljes vételár

.....
SZOVA Nonprofit Zrt.
képv.: Dr. Németh Gábor Tamás
vezérigazgató

.....
Kisfaludy Ingatlanfejlesztő Kft.
képv.: Galambos Tibor ügyvezető

határidőben történő megfizetésére nem kerül sor, úgy megfizet az eladónak 1.000.000,-Ft, azaz egymillió forint összegű kötbért.

A vevő a fenti kötbér összegét 1.000.000,-Ft-ot, azaz egymillió forintot a jelen előszerződés mindkét fél általi aláírásától számított 5 napon belül banki átutalással letétbe helyezi dr. Kövér Enikő ügyvéd (9700 Szombathely, Belsikátor 3.; KASZ: 36064053) Budapest Bank Nyrt.-nél vezetett 10104789-41575600-02004008 számú letéti bankszámláján, amely letét kezelésére vonatkozóan a felek a jelen előszerződés 1. sz. mellékletét képező ügyvédi letéti szerződést kötik.

A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a végleges adásvételi szerződésnek **2021. július 16. napjáig** történő megkötésére, vagy a teljes vételár határidőben történő megfizetésére nem kerül sor, úgy a kötbér teljes, 1.000.000,-Ft, azaz egymillió forint összege minden további jognyilatkozat nélkül az eladót illeti meg, így ezt az összeget a letéteményes ügyvéd a végleges szerződés megkötésére vagy a vételár teljes megfizetésére nyitva álló határidő lejártát követő 5 napon belül – a kiutalással járó banki költségek levonását követően – közvetlenül az eladónak köteles kiutalni.

Amennyiben a végleges adásvételi szerződésnek **2021. július 16. napjáig** történő megkötésére és a teljes vételár határidőben történő megfizetésére sor kerül, úgy a letétbe helyezett 1.000.000,-Ft, azaz egymillió forintnak a letéti számláról történő kiutalással járó banki költségek levonását követően fennmaradó összegét a letéteményes ügyvéd a teljes vételár megfizetését követő 5 napon belül közvetlenül a vevőnek köteles kiutalni.”

3. Az előszerződésnek a jelen módosítással nem érintett rendelkezései változatlanul maradnak hatályban.

4. A jelen előszerződés-módosításban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.

5. A felek a jelen előszerződés-módosítást, amely 4 egymással szó szerint egyező példányban készült, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Kelt: Szombathely, 2021. június2.:

.....
 SZOVA Nonprofit Zrt. eladó
 képviselőjében: Dr. Németh Gábor Tamás
 vezérigazgató

A jelen előszerződést szerkesztettem és Dr. Németh Gábor aláírását ellenjegyzem:


Kelt: Szombathely, 2021. június2.:

.....
 dr. Kövér Enikő ügyvéd, 9700 Szombathely, Belsikátor 3.
 KASZ: 36064053

.....
 SZOVA Nonprofit Zrt.
 képvis.: Dr. Németh Gábor Tamás
 vezérigazgató

.....
 Kiszfaludy Ingatlanfejlesztő Kft.
 képvis.: Galambos Tibor ügyvezető

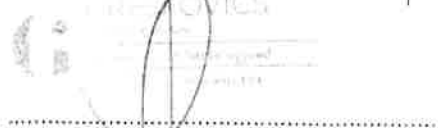
Budapest, 2021 MÁJ 28.



Kistályud Ingatlanfejlesztő Kft.
képviseletében: Galambos Tibor ügyvezető

Galambos Tibor aláírását ellenjegyzem:

Kelt: Budapest, 2021. június 28. május 28.



Dr. Greskovics István ügyvéd
1118 Budapest, Ménesi út 24.
KASZ: 36060825



ŠZOVA Nonprofit Zrt.
képv.: Dr. Németh Gábor Tamás
vezérigazgató



Kistályud Ingatlanfejlesztő Kft.
képv.: Galambos Tibor ügyvezető

1

INGÁTLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS
2. számú módosítása

amely létrejött egyrészről

a **SZOVA Nonprofit Zrt.** (székhelye: 9700 Szombathely, Welther Károly utca 4.; cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680; statisztikai számjele: 13980335-6810-573-18; adószáma: 13980335-2-18; képviselője: Dr. Németh Gábor Tamás vezérigazgató) mint eladó – a továbbiakban: eladó –,

másrészről

a **Kisfaludy Ingatlanfejlesztő Kft.** (székhelye: 1124 Budapest, Csörsz utca 49-51.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-325017; adószáma: 26340179-2-43; statisztikai számjele: 26340179-6820-113-01; képviseli: Galambos Tibor ügyvezető önállóan) mint vevő – a továbbiakban: vevő –

– az eladó és a vevő a továbbiakban együttesen szerződő felek vagy felek –

között, az alulírott helyen és időben, az itt részletezésre kerülő feltételek szerint.

1.A felek rögzítik, hogy 2021. március 11. napján adásvételi előszerződést – a továbbiakban: előszerződés-kötöttek az eladó kizárólagos tulajdonát képező:

1.1.a Szombathely belterület **12606/7 hrsz.** alatt nyilvántartott 1.3112 ha területű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „kivett ipartelep” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan 1) 1/1 tulajdoni hányada; és

1.2. a Szombathely belterület **12606/8 hrsz.** alatt nyilvántartott 1.2879 ha területű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „kivett ipartelep” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan 2) 3019/10000 tulajdoni hányada

vonatkozásában, amely előszerződést a felek egy alkalommal már módosítottak.


2.A felek megállapodnak abban, hogy az előszerződést a mai napon, közös megegyezéssel az alábbiak szerint módosítják:


2.1. Az előszerződés 3. pontjának utolsó bekezdése az alábbiakra módosul:

„A felek megállapodnak továbbá, hogy legkésőbb **2021. augusztus 16. napjáig** a jelen előszerződés alapján megkötik a jelen előszerződés tárgyát képező ingatlanokra vonatkozó végleges adásvételi szerződést.”

2.2. Az előszerződés 6. pontja az alábbiakra módosul:

„6. A felek megállapodnak abban, és a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy ha olyan okból, amelyért felelős a végleges adásvételi szerződésnek **2021. augusztus 16. napjáig** történő megkötésére, vagy a teljes vételár


SZOVA Nonprofit Zrt.
képv.: Dr. Németh Gábor Tamás
vezérigazgató


Kisfaludy Ingatlanfejlesztő Kft.
képv.: Galambos Tibor ügyvezető



határidőben történő megfizetésére nem kerül sor, úgy megfizet az eladónak 1.000.000,-Ft, azaz egymillió forint összegű kötbért.

A vevő a fenti kötbér összegét 1.000.000,-Ft-ot, azaz egymillió forintot a jelen előszerződés mindkét fél általi aláírásától számított 5 napon belül banki átutalással letétbe helyezi dr. Kövér Enikő ügyvéd (9700 Szombathely, Belsikátor 3.; KASZ: 36064053) Budapest Bank Nyrt.-nél vezetett 10104789-41575600-02004008 számú letéti bankszámláján, amely letét kezelésére vonatkozóan a felek a jelen előszerződés 1. sz. mellékletét képező ügyvédi letéti szerződést kötik.

A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a végleges adásvételi szerződésnek **2021. augusztus 16. napjáig** történő megkötésére, vagy a teljes vételár határidőben történő megfizetésére nem kerül sor, úgy a kötbér teljes, 1.000.000,-Ft, azaz egymillió forint összege minden további jognyilatkozat nélkül az eladót illeti meg, így ezt az összeget a letéteményes ügyvéd a végleges szerződés megkötésére vagy a vételár teljes megfizetésére nyitva álló határidő lejártát követő 5 napon belül – a kiutalással járó banki költségek levonását követően - közvetlenül az eladónak köteles kiutalni.

Amennyiben a végleges adásvételi szerződésnek **2021. augusztus 16. napjáig** történő megkötésére és a teljes vételár határidőben történő megfizetésére sor kerül, úgy a letétbe helyezett 1.000.000,-Ft, azaz egymillió forintnak a letéti számláról történő kiutalással járó banki költségek levonását követően fennmaradó összegét a letéteményes ügyvéd a teljes vételár megfizetését követő 5 napon belül közvetlenül a vevőnek köteles kiutalni."

3. Az előszerződésnek a jelen módosítással nem érintett rendelkezései változatlanul maradnak hatályban.

4. A jelen előszerződés-módosításban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.

5. A felek a jelen előszerződés-módosítást, amely 4 egymással szó szerint egyező példányban készült, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Szombathely, 2021. július ...

.....
SZOVA Nonprofit Zrt. eladó
képviselő: Dr. Németh Gábor Tamás
vezérigazgató

A jelen előszerződést szerkesztettem és Dr. Németh Gábor aláírását ellenjegyzem:
Kelt: Szombathely, 2021. július ...

.....
dr. Kövér Enikő ügyvéd, 9700 Szombathely, Belsikátor 3.
KASZ: 36064053

.....
SZOVA Nonprofit Zrt.
képv.: Dr. Németh Gábor Tamás
vezérigazgató

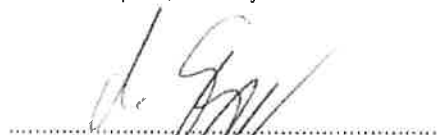
.....
Kisfaludy Ingatlanfejlesztő Kft.
képv.: Galambos Tibor ügyvezető

Budapest, 2021. július 9.




Kisfaludy Ingatlanfejlesztő Kft.
képviselésében: Galambos Tibor ügyvezető

Galambos Tibor aláírását ellenjegyzem:
Kelt: Budapest, 2021. július 9.



dr. Gyöpös Miklós, Egyéni ügyvéd
1112 Budapest, Eper utca 69., 3.
Kamarai azonosító szám: 36072417



SZOVA Nonprofit Zrt.
képv.: Dr. Németh Gábor Tamás
vezérigazgató



Kisfaludy Ingatlanfejlesztő Kft.
képv.: Galambos Tibor ügyvezető