

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 **Eladó1** (a továbbiakban: **Önkormányzat**), valamint a

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. (9700 Szombathely, Welther Károly u. 4., adószáma: 13980335-2-18, statisztikai számjele: 13980335-6810-573-18, Cg.: 18-10-100680), képviseli: Dr. Németh Gábor Tamás vezérigazgató mint **Eladó2** (a továbbiakban: **SZOVA NZrt.**), a továbbiakban együttesen **Eladók**

másrészről a **Vasi Ingatlanfejlesztő Zrt.** (Cg. 18-10-100744, székhely: 9700 Szombathely, Mátyás király út 18., adószáma: 27190788-2-18, statisztikai számjele: 27190788-6810-114-18) képviselőre jogosult: Bereczki László Tamás vezérigazgató), mint **Vevő** (a továbbiakban: **Vevő**) – továbbiakban együttesen Felek között az alulírott napon és helyen, az alábbiakban részletezett feltételekkel:

1./

1.1. Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint a szombathelyi belterületi 2689/4 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű, 4464 m² nagyságú ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan1**) az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlant az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog terheli. Az ingatlan egyebekben per-, igény- és tehermentes, amelyért az Önkormányzat szavatosságot vállal.

1.2. Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint a szombathelyi 5487/33 hrsz.-ú, Szent László király u. 6. szám alatti kivett telephely megnevezésű, 7.529 m² nagyságú ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan2**) az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlanon helyi védelem alatt álló épület van, illetve terheli az 5487/33/A hrsz.-ú ingatlant illető földhasználati jog 409 m² nagyságú területre a kazán és a kémény rendeltetésszerű használatának fennállásáig az ingatlan mindenkori tulajdonos javára, továbbá terhelik az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjogok. Az ingatlanon bérleti jogviszony áll fenn a CETIN Hungary Zrt -vel 2024. március 31. napjáig távközlési állomásra vonatkozóan, valamint 2022. június 30-ig terjedő bérleti jogviszony a Savaria Turizmus Kft.-vel azzal, hogy a használat joga a használat az épület egyéb célú hasznosításáig illeti meg. Az ingatlan egyebekben per-, igény- és tehermentes, amelyért az Önkormányzat szavatosságot vállal.

1.3. Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint a szombathelyi 6128 hrsz.-ú, természetben Szombathely, Szily János utca 42. szám alatti – kivett irodaház megnevezésű, 645 m² nagyságú ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan3**) az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlan védett területen található, helyi egyedi védelem alatt álló épület. Az ingatlant az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog terheli. Az ingatlan egyebekben per-, igény- és tehermentes, amelyért az Önkormányzat szavatosságot vállal.

Az Önkormányzat tájékoztatja a Vevőt, hogy néhány éve a pincében és a földszinten könnyező házigomba fertőzést tapasztaltak. A terület vegyszeres gombamentesítése 2015-ben megtörtént. Az érintett részeken a faanyagot kibontották, a földemokról a feltöltést eltávolították, a vakolatot leverték. A boltozatokra új polisztirol anyagú feltöltés került, valamint elkészült az új aljzatbeton, valamint a vakolat. A pincében a vakolat eltávolítása megtörtént. Az épületről 2020. november 20. napján készült faanyagvédelmi szakvélemény részletesen foglalkozik az épület fa tető- és födém szerkezeteinek károsodásával. A szakvélemény megállapításai szerint az ingatlanban könnyező házigomba és házi kéreggomba okozta károsodás található. A szakvélemény

.....
Dr. Nemény András
Szombathely Megyei Jogú
Város Önkormányzata eladó
képviselőjében

.....
Dr. Németh Gábor Tamás
SZOVA Nonprofit NZrt. eladó
képviselőjében

.....
Bereczki László Tamás
Vevő képviselőjében

megállapításait az ingatlanforgalmi értékbecslő értékcsökkentő tényezőként vette figyelembe.

Eladók Ingatlan2 és Ingatlan3 vonatkozásában kifejezetten felhívják Vevő figyelmét, hogy Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 26/2017.(XII. 20.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről rögzíti a helyi védelem alatt álló építészeti örökségekkel kapcsolatos tulajdonosi kötelezettségeket, és szabályozza az ilyen épületekkel kapcsolatos építészeti követelményeket.

1.4. Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint a szombathelyi 120/52 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű, 9605 m² nagyságú ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan4**) az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlan per-, igény- és tehermentes, amelyért az Önkormányzat szavatosságot vállal.

1.5. Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint a szombathelyi 120/55 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű, 827 m² nagyságú ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan5**) az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlan per-, igény- és tehermentes, amelyért az Önkormányzat szavatosságot vállal.

1.6. Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint a szombathelyi 120/56 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű, 721 m² nagyságú ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan6**) az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlan per-, igény- és tehermentes, amelyért az Önkormányzat szavatosságot vállal.

1.7. Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint a szombathelyi 4639/1 hrsz.-ú, 5196 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan7**) a SZOVA NZrt. kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlant az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog terheli. Az ingatlan egyebekben per-, igény- és tehermentes, amelyért a SZOVA NZrt. szavatosságot vállal.

1.8. Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint a szombathelyi 4425/17 hrsz.-ú, 922 m² nagyságú, a 4425/19 hrsz.-ú, 3167 m² nagyságú, valamint a 4425/21 hrsz.-ú, 853 m² nagyságú közforgalom elől el nem zárt magánút megnevezésű, valamint a 4425/18 hrsz.-ú, 11.195 m² nagyságú és a 4425/20 hrsz.-ú, 9965 m² nagyságú beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok (a továbbiakban: **Ingatlan8**) a SZOVA NZrt. tulajdonát képezik. A 4425/17 hrsz.-ú ingatlant a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. javára bejegyzett magassági építési korlátozás, valamint a Soproni Távközlési Igazgatóság javára bejegyzett vezetékjog, az NKM Észak-Dunántúli Földgázhálózati Zrt. javára bejegyzett bányaszolgalmi jog, a 4425/18-21 hrsz.-ú ingatlanokat pedig a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. javára bejegyzett magassági építési korlátozás terheli. Az ingatlanokat terheli továbbá az OTP Bank Nyrt. javára bejegyzett jelzálogjog 5.500.000.000,- Ft összeghatárra, valamint elidegenítési és terhelési tilalom.

Az ingatlanok egyebekben per-, igény- és tehermentesek, amelyért a SZOVA NZrt. szavatosságot vállal.

2./ Az Eladók Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) előírásai szerint – a 66/2021. (VI. 24.) Kgy. sz. határozata alapján 2021. június 25-én pályázatot hirdettek egyfordulós licit eljárás keretében az ingatlanok egyben történő értékesítésére. A pályázatok beadásának határideje 2021. augusztus 9. napja volt. A meghirdetett pályázatra határidőben két pályázat érkezett. Az önkormányzat a 139/2021. (IX.30.) Kgy. sz. határozatában az Ingatlan értékesítésére 2021. június 25. napján kiírt pályázati eljárásban a Vevő ajánlatát formai szempontból érvényesnek nyilvánította. A 2021. október 14. napján tartott licit eljárás eredményesen zárult, amelynek megfelelően a nyertes pályázó a Vevő lett, a nyertes ajánlat

.....
Dr. Nemény András
Szombathely Megyei Jogú
Város Önkormányzata eladó
képviselőjében

.....
Dr. Németh Gábor Tamás
SZOVA Nonprofit NZrt. eladó
képviselőjében

.....
Bereczki László Tamás
Vevő képviselőjében

pedig **816.414.284,- Ft + ÁFA**, azaz nyolcszáztizenhatszázötvenezer-kétszáznyolcvannégy forint + ÁFA volt.

A fenti előzményekre tekintettel a felek megállapodnak, hogy az Eladók eladják, a Vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja vétel jogcímén az 1. pontban felsorolt ingatlanokat **816.414.284,- Ft + ÁFA**, azaz nyolcszáztizenhatszázötvenezer-kétszáznyolcvannégy forint + ÁFA vételárért.

Az egyes ingatlanok vételárát a felek az alábbiakban rögzítik:

Hrsz.	Megnevezés	Vételár
2689/4	beépítetlen terület	nettó 81.700.000,- Ft + ÁFA
5487/33	telephely	nettó 311.487.000,- Ft + ÁFA
6128	irodaház	nettó 59.732.284,- Ft + ÁFA
120/52	beépítetlen terület	nettó 23.399.000,- Ft + ÁFA
120/55	beépítetlen terület	nettó 6.716.000,- Ft + ÁFA
120/56	beépítetlen terület	nettó 5.700.000,- Ft + ÁFA
4639/1	beépítetlen terület	nettó 57.700.000,- Ft + ÁFA
4425/17	közforgalom elől el nem zárt magánút	nettó 5.070.000,- Ft + ÁFA
4425/18	beépítetlen terület	nettó 132.000.000,- Ft + ÁFA
4425/19	közforgalom elől el nem zárt magánút	nettó 19.800.000,- Ft + ÁFA
4425/20	beépítetlen terület	nettó 109.160.000,- Ft + ÁFA
4425/21	közforgalom elől el nem zárt magánút	nettó 3.950.000,- Ft + ÁFA

3./ A felek rögzítik, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja értelmében mentes az általános forgalmi adó alól a beépítetlen ingatlan értékesítése, kivéve az építési telek értékesítését. A szombathelyi 2689/4, 120/52 hrsz.-ú ingatlanok a törvény 259. § 7. pontja szerinti építési telek kategóriába tartoznak, így a felek ezen ingatlanok esetében az egyenes adózás szabályai szerint járnak el.

Az Önkormányzat tájékoztatja a Vevőt arról, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban ÁFA törvény) 88. § (1) bekezdésében biztosított választási joga alapján az ingatlanértékesítést adókötelessé tette, azonban ugyanezen paragrafus (4) bekezdése alapján ezt a jogát csak a lakóingatlanok nem minősülő ingatlanokra kiterjedően gyakorolja. A fentiek alapján a szombathelyi 5487/33, 6128, 120/55, 120/56 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában általános forgalmi adó fizetési kötelezettség áll fenn, így ezen ingatlanok esetében felek a fordított adózás szabályai szerint járnak el az ÁFA törvény 142. § (1) bekezdés e) pontja alapján.

.....
 Dr. Nemény András
 Szombathely Megyei Jogú
 Város Önkormányzata eladó
 képviselőjében

.....
 Dr. Németh Gábor Tamás
 SZOVA Nonprofit NZrt. eladó
 képviselőjében

.....
 Bereczki László Tamás
 Vevő képviselőjében

A SZOVA NZrt. tájékoztatja a Vevőt arról, hogy a tulajdonában álló ingatlanok mindegyike esetén általános forgalmi adó fizetési kötelezettség áll fenn, a 4639/1 és 4425/18, 4425/20 hrsz.-ú ingatlanok esetén a felek az egyenes adózás szabályai szerint, a 4425/17, 4425/19 és 4425/21 hrsz.-ú esetében felek a fordított adózás szabályai szerint járnak el.

4./ A szerződő felek megállapítják, hogy a Vevő a pályázati eljárás során pályázati biztosítékként 103.684.614,- Ft-ot, azaz százhárommillió-hatszáznyolcvannégyezer-hatszázötvennégy forintot megfizetett az Önkormányzat számlájára történő átutalással, amelyet az Eladók a jelen szerződés aláírásával is elismernek azzal, hogy az a szombathelyi 2689/4 hrsz.-ú ingatlan vételárába kerül beszámításra. A felek rögzítik, hogy az ingatlanok értékesítésére irányuló, 2021. június 25. napján kelt pályázati felhívásban foglaltak szerint a pályázati biztosíték szerződést biztosító mellékkötelezettséggé, azaz foglalóvá alakult át, és az összeg a 2. pontban rögzített vételárba teljes egészében beszámít. 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 Ingatlan1-Ingatlan6-ra vonatkozóan a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Állam elővásárlási joggal rendelkezik.

Az elővásárlási jog gyakorlására a Magyar Állam nevében a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény értelmében a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. jogosult.

6./ Az Önkormányzat kötelezi magát, hogy jelen adásvételi szerződést az 5. pontban megjelölt elővásárlási jog gyakorlására jogosultnak – a szerződés aláírásától számított 5 napon belül – bemutatja és felhívja, hogy 35 napon belül nyilatkozzon 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 jogosult a 6. pontban meghatározott felhívásban foglalt határidő alatt nyilatkozatot nem tesz, vagy az elővásárlási jogról külön nyilatkozatban lemond és a lemondó nyilatkozatot az Önkormányzat kézhez veszi (a továbbiakban: a szerződés hatályba lépése).

Abban az esetben, ha az elővásárlási jog gyakorlására jogosult a 6. pontban meghatározott határidőn belül él az elővásárlási joggal és az Ingatlan1-Ingatlan6 elemekre eső teljes vételár az Eladók számláján jóváírásra került, az Önkormányzat köteles a már megfizetett foglalót – egy összegben – a Vevő bankszámlájára történő átutalással 3 napon belül visszafizetni.

Szerződő felek rögzítik, amennyiben a Magyar Állam az Ingatlan1-Ingatlan6 esetében elővásárlási jogával élni kíván, abban az esetben Vevő tudomásul veszi, hogy a tulajdonszerzési joga kizárólag az Ingatlan7-Ingatlan8-ra korlátozódik, illetve fizetési kötelezettsége az Ingatlan7-Ingatlan8 tekintetében áll be a jelen szerződésben rögzített feltételekkel.

8./ A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a 2. pontban meghatározott vételár 4. pont szerinti foglalóval csökkentett összegét a szerződés hatálybalépéséről szóló tájékoztatótól számított 30 napon belül az alábbiak szerint teljesíti:

8.1. Vevő 112.729.670,- Ft, azaz száztizenkétmillió-hétszázhuszonkilencezer-hatszázhetven forint vételárrészt az Önkormányzat Unicredit Bank Zrt-nél vezetett 10918001-00000003-25300036 számú számlájára történő átutalással teljesíti.

8.2. Vevő 300.696.730,- Ft, azaz háromszázmillió-hatszázkilencvenhatezer-hatszázharminc forint vételárrészt az OTP Bank Nyrt.-től (továbbiakban: Hitelező) felvételre kerülő banki kölcsönből fizeti meg oly módon, hogy azt a Hitelező közvetlenül átutalja az Önkormányzat Unicredit Bank Zrt-nél vezetett 10918001-00000003-25300036 számú számlájára.

8.3. Vevő 73.279.000,- Ft, azaz hetvenhárommillió-kétszázhetvenkilencezer forint vételárrészt az OTP Bank Nyrt.-től (továbbiakban: Hitelező) felvételre kerülő banki

.....
Dr. Nemény András
Szombathely Megyei Jogú
Város Önkormányzata eladó
képviselőjében

.....
Dr. Németh Gábor Tamás
SZOVA Nonprofit NZrt. eladó
képviselőjében

.....
Bereczki László Tamás
Vevő képviselőjében

kölcsönből fizeti meg oly módon, hogy azt a Hitelező közvetlenül átutalja a SZOVA NZrt. OTP Banknál vezetett 11747006-20130161 számú számlájára.

8.4. Vevő 335.093.200,- Ft, azaz háromszázharmincötmillió-kilencvenháromezer-kétszáz forint vételárreszt az OTP Bank Nyrt.-től (továbbiakban: Hitelező) felvételre kerülő banki kölcsönből fizeti meg oly módon, hogy azt a Hitelező közvetlenül átutalja a SZOVA NZrt. OTP Banknál vezetett 11747006-20213503-00000000 számú óvadéki számlájára.

Az Eladók kijelentik, hogy a kölcsönből finanszírozott vételárreszek vonatkozásában az OTP Bank Nyrt. által a 8.2., 8.3. és 8.4. pontban foglalt utalást elfogadják szerződés szerű teljesítésnek.

A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy ha és amennyiben a kölcsönnyújtó OTP Bank Nyrt. a jelen szerződés 8.2., 8.3. és 8.4. pontjában foglalt összegnél kevesebb összegű kölcsön folyósítását vállalja, úgy a Vevő más forrásból vállalja kiegyenlíteni az adott vételárreszt (vagy vételárreszek) vonatkozásában a különbözetet a - jelen szerződés 8. pontjában meghatározott - vételárreszlet megfizetésére meghatározott határidőig.

Szerződő felek kijelentik, hogy a kölcsön folyósításának feltétele a kölcsön összegén felüli vételárresz maradéktalan megfizetése és annak Hitelező részére történő igazolása.

A vételár megfizetésére nyitva álló határidőről az Önkormányzat 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 Eladóknak fizetni. Az Eladók a fenti fizetési határidők eredménytelen elteltét követő 30 (harminc) nap után – a Vevőhöz intézett egyoldalú nyilatkozattal – jogosultak a jelen adásvételi szerződéstől elállni, kizárólag a **jelen szerződésben meghatározott kölcsön folyósítását** megelőzően. Ebben az esetben a Vevő a már megfizetett foglaló összegét elveszíti.

10./ Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlan8 esetében a tulajdonjog jelen szerződés szerinti változása csak az OTP Bank Nyrt. javára bejegyzett jelzálogjog, és elidegenítési és terhelési tilalom előzetes törlése esetén jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba.

A felek megállapodnak abban, amennyiben az OTP Bank Nyrt. a javára bejegyzett terhek törléséhez szükséges hozzájárulást nem az Eladóknak felróható okból nem adja meg, úgy az az Eladók érdekkörén kívül fennálló oknak minősül, és ebben az esetben az Eladók jogosultak a jelen szerződéstől a Vevőhöz intézett egyoldalú, írásbeli nyilatkozattal a foglaló jogkövetkezményei alkalmazásának mellőzésével elállni, kizárólag a **jelen szerződésben meghatározott kölcsön folyósítását** megelőzően.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az OTP Bank Nyrt. az ingatlanok értékesítésével, tehermentesítésével kapcsolatban egyedi döntést hoz. Az OTP Bank Nyrt. előírása szerint a teljes vételárat a SZOVA NZrt. OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11747006-20213503-00000000 számú óvadéki számlájára kell érkeztetni. Az ingatlanok tehermentesítésének feltétele az Ingatlan8 teljes vételárának az előzőekben hivatkozott óvadéki számlán történő jóváírása.

Az Ingatlan8 vonatkozásában a SZOVA NZrt. jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadja a Vevő részére az OTP Bank Nyrt.-nek az ingatlan adásvételhez történő hozzájáruló nyilatkozatát, amely tartalmazza az OTP Bank Nyrt. javára bejegyzett jelzálogjog-, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlésének feltételeit.

.....
Dr. Nemény András
Szombathely Megyei Jogú
Város Önkormányzata eladó
képviselőjében

.....
Dr. Németh Gábor Tamás
SZOVA Nonprofit NZrt. eladó
képviselőjében

.....
Bereczki László Tamás
Vevő képviselőjében

Szerződő felek rögzítik, hogy Eladók a teljes vételár kifizetését követő 15 napon belül vállalják az Ingtalan8 tehermentesítését azzal, hogy a törlési engedély földhivatalhoz történő benyújtása időben megelőzi a bejegyzési engedély kiadását.

11./ Szerződő felek megállapodnak, illetve az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a 8.1. pont szerinti vételárrész számláján történő jóváírásától számított 2 munkanapon belül az okiratot szerkesztő és ellenjegyző jogtanácsos által ellenjegyzett okiratba foglalt nyilatkozatban igazolja az OTP Bank Nyrt. felé, hogy a Vevő a 8.2., 8.3. és 8.4. pont szerinti kölcsönön felüli fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett. A Vevő kijelenti, hogy az Önkormányzat által kiállított nyilatkozatot benyújtja az OTP Bank Nyrt. felé.

12./ Eladók és Vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy Eladók tulajdonjogukról csak a teljes vételár megfizetését követően mondanak le.

Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják azonban ahhoz, hogy az Ingtalanokra nézve, a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának **vétel** jogcímen történő bejegyzése iránti kérelem a Vas Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához (földhivatal) benyújtásra kerüljön azzal, hogy az 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján szerződő felek kérik a beadvány elintézésének a tulajdonjog bejegyzési engedély megadásáig, de legfeljebb 6 hónapra történő függőben tartását.

Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés földhivatali benyújtásától számított 6 hónapos határidőt követően a széljegyben lévő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet az illetékes földhivatali osztály határozatával elutasítja, amennyiben ezen időtartam alatt a bejegyzési engedély nem kerül benyújtásra.

Felek megállapodnak abban, hogy Eladók jelen okirat aláírásával egyidejűleg az eljáró ügyvédnél letétbe helyezik 4 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon, **az okiratszerkesztő jogtanácsos által ellenjegyzett** nyilatkozatukat, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az Ingtalanok vonatkozásában – **vétel** jogcímen – bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden tehertől mentesen, Eladók tulajdonjogának egyidejű törlésével.

Felek rögzítik, hogy Eladók az utolsó vételárrészlet folyósításáról haladéktalanul kötelesek tájékoztatni letéteményes ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé.

Eladók a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatukat azzal a letéti utasítással helyezik letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a folyósítást, **illetve az Ingtalan8-at terhelő jelzálogjog-, valamint elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó törlési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának igazolását** követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár Vevő általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer.

Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására Letéteményes ügyvéd által kizárólag az alábbi iratok fogadhatóak el:

– Bármely vételárrészre nézve Eladók teljesítést elismerő nyilatkozata jogtanácsos által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt formában. **Amennyiben az Eladók az imént említett nyilatkozatot nem állítják ki jelen szerződés 8.1. pontjában meghatározott vételárrész megfizetését követő 3 banki munkanapon belül, úgy Vevő is jogosult a 8.1. pont szerinti vételárrész megfizetését bármely, hitelintézet által kiállított nyilatkozat bemutatásával igazolni.**

Dr. Nemény András
Szombathely Megyei Jogú
Város Önkormányzata eladó
képviselőjében

Dr. Németh Gábor Tamás
SZOVA Nonprofit NZrt. eladó
képviselőjében

Bereczki László Tamás
Vevő képviselőjében

– Utalással teljesített vételárrész tekintetében az utalást teljesítő hitelező eredeti, cégszerű igazolása az utalási megbízás, Eladók jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről.

Eladók kifejezetten utasítják letéteményes ügyvédet arra, hogy a jelen pontban rögzített letéti rendelkezésekről, illetve a bejegyzési hozzájárulások letétbe vételének tényéről a Hitelező kérése esetén igazolást adjon ki. Eladók és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

Vevő köteles a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követő 5 munkanapon belül igazolni a hitelnyújtó felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával.

A jelen szerződéssel felmerülő összes költség és illeték (földhivatali igazgatási szolgáltatási díj stb.) a Vevőt terheli.

13./ A felek már most hozzájárulnak ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzését követően az OTP Bank Nyrt. Hitelező javára – a teljes vételár megfizetésének feltételével – az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra az OTP Bank Nyrt. Hitelező által nyújtott hitelösszeg és járulékai erejéig jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön alapításra és bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

14./ A felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy az adásvételi szerződés 8.2., 8.3. és 8.4. pontjában megjelölt kölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással, Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a **jelen** szerződés tárgyát képező ingatlanok adásvétele tárgyában létrejött **jelen** szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy az OTP Bank Nyrt. által a Vevőnek nyújtott **kölcsönből**/hitelből folyósított vételár-részt az OTP Bank Nyrt. részére, egy összegben, annak törvényben meghatározott kamataival együtt, a szerződés felbontását követően haladéktalanul visszafizetik.

A Felek kijelentik, hogy a **jelen szerződésben meghatározott** kölcsön folyósítását követően csak az **OTP Bank Nyrt., mint** Hitelező írásbeli hozzájárulásával jogosultak a szerződést megszüntetni, felbontani, attól elállni. Az **OTP Bank Nyrt., mint** Hitelező írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

15./ A Vevő kijelenti, hogy az ingatlanokat megtekintett állapotban veszi meg, az ingatlanokkal kapcsolatos információkat ellenőrizte, nem hagyatkozott kizárólag az Eladók állításaira. A Vevő a fentieket tudomásul veszi és kijelenti, hogy az ingatlanok állapotával kapcsolatban semmilyen igényt sem érvényesít az Eladókkal szemben, különös tekintettel az Ingatlan3 gombakárosodása vonatkozásában.

16./ Eladók kijelentik, Vevő pedig tudomásul veszi, hogy az Ingatlan1 és Ingatlan8 vonatkozásában lakossági kérelem érkezett a településrendezési eszköz módosítására, míg Ingatlan2 vonatkozásában a szomszédos 5487/32 hrsz.-ú ingatlan folyamatban lévő értékesítése miatt az Önkormányzat maga kezdeményezte azt a megosztás előtti 5487/31 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában, mely módosításokkal kapcsolatosan döntésre a településrendezési eszköz soron következő felülvizsgálata alkalmával fog sor kerülni. Ingatlan1 vonatkozásában a kérelem a jelenlegi Vt2 övezeti besorolás kizárólag egészségügyi, kulturális, oktatási, nevelési funkciók elhelyezésének lehetővé tételére történő módosítását tartalmazza, Ingatlan8 vonatkozásában kertvárosias villaövezetbe való átsorolást, minimális 2.500 m²-es telekmérettel, míg Ingatlan2 esetében a jelenleg „településközpont vegyes területek” övezeti besorolásának megváltoztatására irányul azzal, hogy a jövőben a területen kizárólag oktatási és kulturális funkciójú épület legyen kialakítható, amelynek tervezett övezeti besorolása: „településközpont vegyes területek, oktatási, kulturális” (Vt,o). Önkormányzat fenntartja magának a jogot, hogy az épített

.....
Dr. Nemény András
Szombathely Megyei Jogú
Város Önkormányzata eladó
képviselőjében

.....
Dr. Németh Gábor Tamás
SZOVA Nonprofit NZrt. eladó
képviselőjében

.....
Bereczki László Tamás
Vevő képviselőjében

környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 20. § (1) bekezdése alapján Ingatlan1, Ingatlan8 és Ingatlan2 vonatkozásában az érintett területekre változtatási tilalmat rendeljen el az adásvételi szerződés hatályba lépését megelőzően vagy azt követően a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig.

Vevő kijelenti, hogy a helyi építési szabályzat fenti tartalommal történő módosításának lehetőségét tudomásul veszi és elfogadja, illetve tisztában van vele, hogy azokat és az esetleges változtatási tilalom elrendelését túrni köteles.

17./ A szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő a pályázati felhívás kötelezően teljesítendő elemeként becsatolta az egyes ingatlanokon tervezett beruházásokat az előírt műszaki tartalom szerint bemutató vázlatterveket (beépítési terv, építészeti műszaki leírás, tervlapok /helyszínrajz M=1:1000, alaprajzok, metszetek, homlokzatok, látványterv, tömegvázlat/, favédelmi terv), amelyek a jelen adásvételi szerződés 1. sz. CD mellékletét képezik. Vevő jelen szerződés aláírásával felhívja Eladók figyelmét, hogy az 1. sz. CD melléklet szerinti vázlattervek szerzői jog tulajdonosoktól kapott felhasználói jogokkal kizárólagosan rendelkezik. A Vevő kötelezi magát arra, hogy az Ingatlan1 és Ingatlan2 esetében tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő 24 hónapon belül, Ingatlan3 esetében tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő 12 hónapon belül a pályázata részeként becsatolt és a szerződés 1. sz. mellékletét képező vázlattervben bemutatottak megvalósításához szükséges kivitelezési tevékenységet a vázlattervektől el nem térő tartalommal megkezdi, azaz az építési munkaterületet átadja a kivitelező részére a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 5. § (4) bekezdésében foglalt előírások szerint, mely alól kivételt csak Ingatlan1, Ingatlan2 esetében és csak az képezhet, amennyiben a jelen szerződés 16. pontjában rögzítettek szerint Ingatlan1 és Ingatlan2 vonatkozásában a településrendezési eszköz módosítása a leírtak szerint végbe megy. Vevő a munkaterület átadásáról 5 munkanapon belül köteles írásban értesíteni az Önkormányzatot. Amennyiben a Vevő e tekintetben késedelembe esik, úgy az Önkormányzat részére naponta, az érintett ingatlanok szerződés szerinti bruttó vételára 1 %-ának megfelelő összegű, azaz Ingatlan1 esetén 1.037.590,- Ft, Ingatlan2 esetén 3.955.885,- Ft, Ingatlan3 esetén 758.600,- Ft késedelmi kötbér fizetésére köteles 30 napon keresztül.

18./ Az Önkormányzat tájékoztatja a Vevőt arról, hogy az EPCOS Elektronikai Alkatrész Kft.-vel, mint Eladóval 2014. március 11. napján kötött adásvételi szerződésének 2./ pontja az alábbiakat tartalmazza: „Az Eladó kötelezi magát arra, hogy az esetleges, későbbiekben ismertté váló, az Eladó tevékenységéből adódóan keletkezett környezetszennyezés elhárításának teljes költségét viseli. A felek tudomásul veszik a Nyugat-Dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség azon tájékoztatását, miszerint ha a feltárt szennyezés kialakulása az Eladó tevékenységét megelőző időkre tehető, akkor az az Országos Környezeti Kármentesítési Program keretein belül kerül felszámolásra.”

19./ Vevő jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy az Ingatlan4 jelenleg az önkormányzati tulajdonú Németh László utcai földútról közelíthető meg. A terület feltárásához a Németh László utcában cca. 95,0 m, az új utcában cca. 180,0 m hosszban kiszolgáló út-járda kiépítése szükséges a Bertalanffy utca felől, amely építési engedély köteles. A beruházásnak a terület közvilágítását és csapadékvízvezetését is magában kell foglalnia. Az út-járda építéshez szükséges a magántulajdonban lévő Szombathely 120/24 helyrajzszámú ingatlan Vevő általi megvásárlása is. Önkormányzat felhívja Vevő figyelmét, hogy Ingatlan4 mintegy 10%-a a terület északi részén közpark (Zkk) besorolású, nem beépíthető terület.

20./ Önkormányzat tájékoztatja Vevőt, hogy Ingatlan2 villamos energiaellátását jelenleg az 5487/32 hrsz.-ú ingatlanon lévő transzformátor állomás biztosítja. A transzformátorállomás feladatát addig tölti be, amíg a szolgáltató E.On Zrt. beruházásában a Vivócsarnok előtti

.....
Dr. Nemény András
Szombathely Megyei Jogú
Város Önkormányzata eladó
képviselőjében

.....
Dr. Németh Gábor Tamás
SZOVA Nonprofit NZrt. eladó
képviselőjében

.....
Bereczki László Tamás
Vevő képviselőjében

területen egy új korszerű kompakt állomás meg nem épül. Ennek becsült időszükséglete mintegy másfél év a pályázat kiírásának időpontjától számítva. Önkormányzat felhívja Vevő figyelmét arra a tényre, hogy mindaddig, amíg a jelenlegi transzformátor állomás működik, a területen meglévő belső kábelhálózat áram alatt van, tehát azt egy esetleges építési tevékenység során csak megfelelő óvintézkedések mellett lehet megközelíteni, illetve adott esetben kiváltani, vagy védelembe helyezni szükséges. A hálózat még a korábbi üzem mindenkori tulajdonosainak beruházásában épült ki, így a rendelkezésre bocsátott közmű térképek valóságtartalmáért Önkormányzat felelősséget vállalni nem tud, azokat tájékoztató jellegűnek kell tekinteni. Az áthelyezést követően Vevőt terheli az áramellátás kiépítésének teljes költsége az 5487/30 helyrajzi számú ingatlan Szent László király utca (Vívócsarnok) előtti új transzformátor állomásról, amelyhez kapcsolódóan valamennyi kiépítési és helyreállítási költség Vevőt terheli, aki Önkormányzattal szemben fentiek vonatkozásában semmilyen igényt nem támaszthat.

21./ Vevő jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy az Ingatlan8 területét két önkormányzati út határolja, a Homok utca és a Síp utca. A 4425/19 hrsz.-ú út, valamint a Síp utca telekhatár előtti szakasza kiépítetlen, a 4425/20 hrsz.-ú telek a Rendezési Terv szerint a Síp utca közlekedési szabályozási szélességébe tartozik. A terület feltárásához cca. 210,0 m hosszban kiszolgáló út kiépítése szükséges a Homok utca felől, amely építési engedély köteles. Az érintett szakasz kiépítése az Önkormányzattal kötött megállapodás szerint a

Szombathely-Olad Plató Víziközmű Társulat feladatkörébe tartozik. Annak kiépítése ily módon nem önkormányzati feladat. A kiépítés késedelméért, illetve annak esetleges elmaradásáért az Önkormányzat semmilyen felelősséget nem vállal. A közműtérkép szerint az ivóvízvezetékre történő csatlakozás a Jégpince utcai meglévő hálózatról oldható meg.

22./ A Vevő vállalja, hogy az Ingatlan2 esetében a Savaria Turizmus Nonprofit Kft.-nek 2022. március 31. napjáig, az Ingatlan4 esetében a haszonbérletnek 2022. június 30. napjáig a használatot változatlan feltételekkel, illetve bérleti/használati díj ellenében biztosítja. Vevő a megkötött szerződésekről, azok megkötésétől számított 5 napon belül köteles írásban tájékoztatni az Önkormányzatot.

23./ A Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, illetve megerősíti, hogy a 2021. június 25-én meghirdetett, 56.105-31/2021. iktatószámú pályázati felhívásban foglalt feltételeket elfogadja, illetve azokat magára nézve kötelezőnek ismeri el.

24./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladók az ingatlanokat a vételár és esetleges járulékaik számláján történő jóváírását követő 30 (harminc) napon belül adják a Vevő birtokába. A Vevő a birtokbaadás napjától kezdve húzza az Ingatlan hasznait, és viseli az ingatlanokkal kapcsolatos terheket és a kárveszélyt.

25./ A Felek kijelentik, hogy az Önkormányzat jogi személy önkormányzat, a SZOVA NZrt. és Vevő pedig Magyarországon nyilvántartásba vett, jogképes gazdasági társaság, 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.

Önkormányzat kijelenti, hogy nem áll adósságrendezési eljárás alatt, míg a SZOVA NZrt. és Vevő kijelentik, hogy nem áll felszámolási eljárás, csődeljárás, végrehajtási eljárás alatt.

26./ A Vevő tudomással rendelkezik arról, hogy a jelen szerződés alapján illetékfizetési kötelezettség terheli, ennek szabályait és az esetleges mentesség, illetve kedvezmény feltételeit ismeri.

.....
Dr. Nemény András
Szombathely Megyei Jogú
Város Önkormányzata eladó
képviselőként

.....
Dr. Németh Gábor Tamás
SZOVA Nonprofit NZrt. eladó
képviselőként

.....
Berczki László Tamás
Vevő képviselőként

27./ A felek rögzítik, hogy az Ingatlan2 és Ingatlan3 estében 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 Ingatlan2 esetén a Korm. rendelet szerinti HET-00115979, HET-00116015, Ingatlan3 esetén a HET-..... számú tanúsítványt a szerződés aláírását megelőzően az Eladótól átvette.

A felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződés tekintetében az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet 3. § (4) bekezdés a) pontja értelmében az Ingatlan1, Ingatlan4, Ingatlan5, Ingatlan6, Ingatlan7 és Ingatlan8 esetében energetikai tanúsítványt nem kell készíteni.

28./ Szerződő Felek jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala kamarai jogtanácsosát, dr. Gyuráczné dr. Speier Anikót (székhely: 9700 Szombathely, Kossuth Lajos u. 1-3., KASZ azonosító: 36074447) hatalmazzák meg.

Vevő kijelenti, hogy jelen adásvételi szerződést ügyvéd előtt írja alá, aki az aláírását ellenjegyzzi, egyúttal a szerződő felek eljáró ügyvédet meghatalmazzák az illetékes földhivatal előtti eljárással, illetve a bejegyzési engedélyre vonatkozó letétkezeléssel.

29./ Szerződő felek kijelentik, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseire is figyelemmel hozzájárulnak személyes adataik, okmányaik JÜB rendszeren keresztül történő, jogi képviselő általi ellenőrzéséhez, és kijelentik, hogy jogügyletük nem ütközik fenti jogszabályba.

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

31./ Jelen szerződést Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a .../2021. (X.28.) Kgy. sz. határozatával jóváhagyta, egyúttal felhatalmazta a polgármestert és a SZOVA Nonprofit Zrt. vezérigazgatóját annak aláírására.

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

Szombathely, 2021.

.....
Dr. Nemény András
 Szombathely Megyei Jogú
 Város Önkormányzata
 eladó képviselőjében

.....
Dr. Németh Gábor Tamás
 SZOVA Nonprofit NZrt.
 eladó képviselőjében

.....
Bereczki László Tamás
 Vasi Ingatlanfejlesztő Zrt.
 Vevő képviselőjében

Ellenjegyzem:
 Szombathelyen 2021.

.....
 Dr. Nemény András
 Szombathely Megyei Jogú
 Város Önkormányzata eladó
 képviselőjében

.....
 Dr. Németh Gábor Tamás
 SZOVA Nonprofit NZrt. eladó
 képviselőjében

.....
 Bereczki László Tamás
 Vevő képviselőjében