

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 **MAZA INGATLAN Kft.** (székhelye: 1027 Budapest, Lepke utca 17. 3. em. 4.; cégjegyzékszám: 01-09-395865; adószáma: 25294996-2-41; statisztikai számjele: 25294996-6820-113-01; képviseli: Takács-Unger Szilvia 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 a **Szombathely belterület 12607/9 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben a **9700 Szombathely, Körtés utca 2.** szám alatti, 11644 m² területű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „kivett ipartelep” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 1/1 tulajdoni hányada.

2. Az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni lapjának III. része 3. és 13. sorszámok alatt az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság (ÉDÁSZ Rt. jogutódja) javára bejegyzett vezetékjogokra vonatkozó; 10. sorszám alatt az MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt. (NKM Észak-Dél Földgázhálózati Zrt. jogutódja) javára bejegyzett vezetékjogra vonatkozó; 16. sorszám alatt az OTP Bank Nyrt. javára 5.500.000.000,-Ft, azaz ötmilliárd-ötszázmillió forint erejéig bejegyzett jelzálogjogra, valamint 17. sorszám alatt az ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó, továbbá 18. és 19. sorszámok alatt az MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt. (NKM Észak-Dél Földgázhálózati Zrt. jogutódja) javára bejegyzett bányászolgalmi jogokra vonatkozó bejegyzéseket tartalmaz.

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

3. 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 egyedi döntést hoz. Az OTP Bank Nyrt. előírása szerint a teljes vételárát 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.

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

.....
MAZA INGATLAN Kft.
képv.: Takács-Unger Szilvia ügyvezető

.....
dr. Kövér Enikő ügyvéd

A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az OTP Bank Nyrt. a jelzálogjogra és az elidegenítési és terhelési tilalomra tekintettel szükséges hozzájárulásokat nem az eladónak felróható okból nem adja meg, úgy az az eladó érdekkörén kívül fennálló oknak minősül, és ebben az esetben az eladó jogosult a jelen adásvételi szerződéstől a vevőhöz intézett egyoldalú, írásbeli nyilatkozattal a foglaló jogkövetkezményei alkalmazásának mellőzésével elállni.

Az eladó tájékoztatja a vevőt, és a vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén 3. és 13. sorszámok alatt bejegyzett vezetékjogok törlése iránti kérelem 31287/2022. (2022.01.25.) sorszám alatt széljegyként szerepel a tulajdoni lapon; míg tulajdoni lap III. rész 10. sorszám alatt bejegyzett vezetékjog, és a 18. és 19. sorszámok alatt bejegyzett bányászolgalmi jogok fennmaradnak, így a vevő az ingatlan tulajdonjogát ezen vezetékjoggal és bányászolgalmi joggal terheltlen szerzi meg.

4. 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 kívülről oknak minősül.

Az előző bekezdésben rögzített közgyűlési jóváhagyás szükségességére tekintettel a felek a jelen szerződés hatályának beálltától a felfüggesztő feltételtől teszik függővé, hogy a jelen adásvételi szerződés SZMJV közgyűlése által jóváhagyásra kerül. A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben 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 a jelen adásvételi szerződés nem lép hatályba.

Felek megállapodnak, hogy a szerződés foglalóra vonatkozó 6. pontja, továbbá a foglalóval összefüggő szerződéses rendelkezések a szerződés aláírásával egyidejűleg lépnek hatályba.

Az előzőekre tekintettel a felek már most megállapodnak abban, hogy **a szükséges rangsorcserehez (a jelen adásvételi szerződés alapján bejegyzésre kerülő tulajdonjog bejegyzést megelőzően 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 kérik a T. Földhivatalt, hogy kérelmeiket ebben a sorrendben intézze el.**

5. A felek megállapodnak abban, hogy az eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant a felek által kölcsönösen kialakított, és elfogadott mindösszesen 10.330,-Ft + ÁFA/m², vagyis mindösszesen **120.282.520,- Ft + ÁFA**, azaz egyszázhuszmillió-kettőszáznyolcvankettőezer-ötszázhusz forint + ÁFA vételárért.

6. A vevő az ingatlan megvásárlására vonatkozó kötelezettségvállalása megerősítéseként a jelen adásvételi szerződés mindkét fél általi aláírásától számított 5 napon belül, **foglaló** jogcímén, a **11747006-20213503-00000000** számú óvadéki számlára történő átutalással megfizet az eladó részére **12.000.000,- Ft + ÁFA**, azaz tizenkettőmillió forint + ÁFA összeget. A foglaló akkor számít megfizetettnek, amikor a foglaló összege az óvadéki számlán a számlavezető bank által jóváírásra kerül.

A felek tudomásul veszik azt, hogy ha a jelen adásvételi szerződést teljesítik, úgy a vevő által az eladónak

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

.....
MAZA INGATLAN Kft.
képv.: Takács-Unger Szilvia ügyvezető

.....
dr. Kövér Enikő ügyvéd

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 **108.282.520,-Ft + ÁFA**, azaz egyszáznyolcmillió-kettőszáznyolcvankettőezer-ötszázhusz forint + ÁFA vételárat a jelen szerződés hatályba lépését (vagyis SZMJV közgyűlésének a 4. pont szerinti jóváhagyását) követő 15 napon belül, a **11747006-20213503-00000000** számú óvadéki számlára történő átutalással fizet meg egy összegben.

8. A felek rögzítik, hogy a banki átutalással történő fizetés akkor tekintendő határidőben teljesítettnek, ha a fizetési határidő utolsó napján a vételár teljes összege a 3. pontban megjelölt óvadéki számlán 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.

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

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

10. Az eladó feltétlen jogszavatosságot vállal arra, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan – a tulajdoni lap III. részén bejegyzett vezetékjogok; bányaszolgalmi jogok; jelzálogjog, valamint az ezt biztosító elidegenítési-, és terhelési tilalom kivételével- per-, teher-, és igénymentes, illetve, hogy az ingatlan vonatkozásában – a jelen szerződés 4. pontjában 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 szolgáltathatna. 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 a teljes vételár megfizetésének feltételével, az OTP Bank Nyrt. javára bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom vonatkozásában, az OTP által kiadott törlési engedély kézhezvételét követő 60 napon belül tehermentesíti. A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a földhivatal a rá irányadó ügyintézési határidőt nem az eladónak felróható okból nem tartja be, úgy az eladó jelen pontban írt tehermentesítési kötelezettségének határideje a földhivatal késedelmének időtartamával meghosszabbodik.

11. A felek megállapodnak, hogy az eladó az ingatlant a vevő részére a teljes vételárnak a 3. pontban megjelölt óvadéki bankszámlán 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

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

.....
MAZA INGATLAN Kft.
képv.: Takács-Unger Szilvia ügyvezető

.....
dr. Kövér Enikő ügyvéd

kell készíttetni.

12. Az ingatlan tulajdoni hányadok tulajdonjoga a teljes vételár kiegyenlítésével száll át a vevőre, az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés hatályával.

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 a törlésével egyidejűleg – az **ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának a tulajdonjoga a vevő javára**, adásvétel jogcímén, a jelen adásvételi szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Az eladó a bejegyzési engedélyt a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, három eredeti példányban az ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi azeveői utasítással, hogy azt a letéteményes ügyvéd az ingatlanok teljes vételára megfizetésének hitelt érdemlő igazolását követően jogosult és köteles az illetékes Földhivatalhoz benyújtani, vagy a vevők erre irányuló kérése esetén a vevőknek kiadni.

Az eladó a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtására a jelen adásvételi szerződés Földhivatalhoz történt benyújtásától számított legfeljebb 6 hónapos határidőt határoz meg, amire tekintettel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján kéri a T. Földhivatalt, hogy a vevők tulajdonjogának bejegyzését ezen 6 hónapos határidő elteltéig függőben tartani szíveskedjék.

A 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.

13. A vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlant teljes körűen ismeri, tisztában van annak állapotával, 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 jelen adásvételi szerződés aláírásakor, sem a jövőben kármentesítési költség vagy egyéb jogcímén 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 kötelezettségüket ismerik, arról őket az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta.

16. Az eladó a Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága; míg a vevő a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága által bejegyzett gazdasági társaság, a felek szerződéskötési korlátozás alatt nem állnak, a képviselőjükben aláíró természetes személyek pedig kijelentik, hogy a Társaság képviselőjében önállóan eljárhatnak, jogokat szerezhetnek, és kötelezettségeket vállalhatnak.

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

.....
MAZA INGATLAN Kft.
képv.: Takács-Unger Szilvia ügyvezető

.....
dr. Kövér Enikő ügyvéd

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 bekövetkeztének napjával minden határidő félbeszakad és a vészhelyzet megszüntetése, illetve a vis maior esemény megszűnésének napjáig nyugszik, és azt követően folytatódik.

18. Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés, a bejegyzési engedély és a szerződéshez kapcsolódó egyéb járulékos okiratok, nyilatkozatok elkészítésére és ügyvédi ellenjegyzésére, jelen okiratban az esetleges elírások javítására, valamint a szerződéshez kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására és abban a képviselőikre, valamint a B400-as adatlap kitöltésére közösen *megbízást és meghatalmazást* adnak dr. Kövér Enikő ügyvédnek (9700 Szombathely, Belsikátor 3., kamarai azonosító szám: 36064053), aki a megbízást és meghatalmazást a szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak arról, hogy a jelen szerződést egyben az ügyvédi megbízás tényvázlataként elfogadják, így annak külön felvételétől eltekintenek, és arról is, hogy amennyiben szerződéses kötelezettségeiket részben vagy egészben nem teljesítik, az eljáró ügyvédet felelősség nem terheli. 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 jogaira és kötelezettségeikre őket kioktatta, és azt tudomásul vették. A felek tudomásul veszik, hogy amennyiben valamely, az ügyre vonatkozó fontos tényt 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. Az ellenjegyző ügyvéd nem tartozik továbbá felelősséggel a Földhivatal esetleges késedelmes ügyintézéséből fakadó következményekért.

19. A felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról 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 általuk 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

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

.....
MAZA INGATLAN Kft.
képv.: Takács-Unger Szilvia ügyvezető

.....
dr. Kövér Enikő ügyvéd

belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

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, 2022. február

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

.....
MAZA INGATLAN Kft.
képv.: Takács-Unger Szilvia ügyvezető

A jelen szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem:
Kelt: Szombathely, 2022. február

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

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

.....
MAZA INGATLAN Kft.
kép.: Takács-Unger Szilvia ügyvezető

.....
dr. Kövér Enikő ügyvéd