ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS,

amely létrejött egyrészről 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) képviseletre jogosult: Bereczki László Tamás vezérigazgató), mint **Eladó** (a továbbiakban: Eladó),

másrészről **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 **Vevő** (a továbbiakban: Vevő), továbbiakban együttesen Szerződő felek között az alulírott napon és helyen, az alábbiakban részletezett feltételekkel:

1./ Szerződő felek előzményként rögzítik, hogy Vevő és a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.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 liciteljárás keretében több ingatlan 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 az Eladó ajánlatát formai szempontból érvényesnek nyilvánította. A 2021. október 14. napján tartott liciteljárás eredményesen zárult, amelynek megfelelően a nyertes pályázó az Eladó lett, a nyertes ajánlat pedig 816.414.284,- Ft + ÁFA, azaz nyolcszáztizenhatmillió-négyszáztizennégyezer-kétszáznyolcvannégy forint + ÁFA volt.

2./ Az 1. pontban részletezett pályázati eljárás eredményeként a Szerződő felek között 2021. november 23. napján megkötött adásvételi szerződés része volt a szombathelyi belterületi 2689/4 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű, 4464 m2 nagyságú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), amelynek szakértő által megállapított vételára 81.700.000,- Ft + ÁFA, azaz nyolcvanegymillió-hétszázezer forint + ÁFA.

3./ Eladó a 2./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében az adásvételi szerződésben az alábbi kötelezettségeket vállalta, nyilatkozatokat tette:

3.1. Eladó tudomásul vette, hogy az Ingatlan vonatkozásában lakossági kérelem érkezett a településrendezési eszköz módosítására, mely módosításokkal kapcsolatosan döntésre a településrendezési eszköz soron következő felülvizsgálata alkalmával kerül sor. Ingatlan vonatkozásában a kérelem a jelenlegi Vt2 övezeti besorolás kizárólag egészségügyi, kulturális, oktatási, nevelési funkciók elhelyezésének lehetővé tételére történő módosítását tartalmazza. Vevő fenntartotta magának a jogot, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 20. § (1) bekezdése alapján Ingatlan 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.

Eladó kijelentette, 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 tűrni köteles.

3.2. Eladó a pályázati felhívás kötelezően teljesítendő elemeként becsatolta az Ingatlanon 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). Eladó kötelezte magát arra, hogy az Ingatlan tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő 24 hónapon belül, a pályázata részeként becsatolt 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 Ingatlan csak akkor képezhet, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása a leírtak szerint végbe megy. Eladó vállalta, hogy a munkaterület átadásáról 5 munkanapon belül köteles írásban értesíteni a Vevőt. Amennyiben Eladó e tekintetben késedelembe esik, úgy az Önkormányzat részére naponta, az érintett ingatlanok szerződés szerinti bruttó vételára 1 %-ának megfelelő összegű, azaz az Ingatlan esetén 1.037.590,- Ft késedelmi kötbér fizetésére köteles 30 napon keresztül.

4./ Szerződő felek kijelentik, hogy az Ingatlan 2. pontban meghatározott vételára maradéktalanul megfizetésre, a tulajdonjog pedig Eladó javára bejegyzésre került.

5./ Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap alapján az Ingatlant terheli:

- III/2. alatt az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog,

- III/3. alatt az OTP Bank Nyrt. javára 600.000.000,- Ft kölcsön és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog,

- III/4. alatt az OTP Bank Nyrt. javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom.

6./ Szerződő felek rögzítik, hogy a Markusovszky Egyetemi Oktatókórház szakszervezete a Vevőhöz fordult annak érdekében, hogy az Ingatlanon az adásvételi szerződésben, illetve a vázlattervekben foglaltaktól eltérően parkoló létesüljön. A szakszervezet kérését széleskörű társadalmi támogatottság övezi. Mindezek mellett Szombathely országgyűlési képviselője is támogatja, hogy az Ingatlanon parkoló létesüljön, és a Szerződő felekkel 2022. február 23. napján folytatott egyeztetésen és a később a nyilvánosság előtt ígéretet tett arra, hogy amennyiben megegyezés születik abban, hogy az Ingatlan ismételten Vevő tulajdonába kerüljön, akkor az ügylet létrejöttéhez (azaz az ingatlan visszavásárlásához, az Eladó jogügylettel kapcsolatban felmerült igazolt költségeinek megtérítéséhez és a parkolók megépítéséhez) szükséges központi költségvetési forrás Vevő számára történő biztosítása érdekében eljár.

Eladó rögzíti, hogy az Ingatlant kizárólag parkolók létesítése céljából adja el a Vevőnek, ezért Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanon központi forrás terhére, az annak alapjául szolgáló támogatói okiratban írt határidőn belül parkolókat létesít.

7./ A fenti előzményekre tekintettel, a 6. pontban összefoglalt társadalmi igény teljesítése érdekében, a felek megállapodnak, hogy az Eladó eladja, a Vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja adásvétel jogcímén az Ingatlant 81.700.000,- Ft + ÁFA, azaz nyolcvanegymillió-hétszázezer forint + ÁFA vételárért, amely azonos a 2021. november 23-án kötött adásvételi szerződésben meghatározott vételárral. Az Ingatlan forgalmi értékét a 2021. december 9. napján kelt szakvélemény aktualizálta, változatlan formában fenntartotta.

8./ Vevő vállalja, hogy legkésőbb 2022. augusztus 31. napjáig kizárólag központi forrás terhére:

- megfizeti a 7. pont szerinti vételárat a 9. pontban írtak szerint,

- megtéríti az Eladó 11. pont szerinti költségeit, valamint

- igazolja, hogy a parkolók építéséhez szükséges költségvetési forrás a rendelkezésére áll.

9.1.1./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a 7. pont szerinti vételárat – 81.700.000,- Ft + ÁFA összeget – akként fizeti meg az Eladó részére, hogy az ingatlant terhelő OTP Bank Nyrt. javára bejegyzett jelzálogjog törléséhez szükséges, az OTP Bank Nyrt. által legkésőbb 2022. 08. 25. napjáig kiadandó feltételes törlési engedélyben írt összeget a Vevő az engedélyben írt bankszámlaszámra utalja. A feltétes törlési engedélyben írt összeg bankszámlára történő érkezését követően az eladó haladéktalanul intézkedik az OTP Bank Nyrt. jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom törlési kérelmének kiadása és a földhivatalhoz történő megküldése iránt.

9.1.2./ Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevő részére az OTP Bank Nyrt. feltételes törlési nyilatkozatát legkésőbb 2022. 08. 25. napjáig átadja.

9.2./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő az ingatlant terhelő jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom törlési kérelem legalább széljegyben történő megjelenését és a törlési ingatlan-nyilvántartás díj befizetésének Vevő részére történő igazolását követő 5 napon belül a fennmaradó vételárrészt az Eladó részére az általa megadott OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11747006-27263365 számú bankszámlára átutalja.

10./ Vevő tájékoztatja Eladót arról, hogy – figyelemmel a 6. pontban foglaltakra – Vevő a terület vásárlását, Eladó igazoltan felmerült költségeinek megtérítését, valamint a parkolók megépítését központi költségvetési forrás terhére tudja megvalósítani (saját forrás a jogügylethez nem áll rendelkezésére), amelynek biztosításáról jelen szerződés aláírásáig kormányzati döntés nem született. Tekintettel az előző döntés hiányából fakadó bizonytalanságra, Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárulását adja ahhoz, hogy Eladó az Ingatlanon a korábban már általa megkezdett tervezési folyamatot folytassa, és az ahhoz kapcsolódó engedélyezési eljárásokat – legfeljebb addig az időpontig, amíg Vevő a 11. pont szerinti költségeit az állami támogatás terhére részére megtéríti - lefolytassa. Eladó jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy Vevő a szerződés aláírását követően az Ingatlanon történő parkolóépítés tervezésére és kivitelezésére feltételes közbeszerzési eljárást folytasson le.

11./ Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő kötelezettséget vállal Eladó 1. pontban részletezett pályázati eljárás és a 2021. november 23. napján megkötött adásvételi szerződés során az Ingatlan tekintetében felmerült és felmerülő költségei megtérítésére kizárólag akkor, ha az Ingatlan teljes vételára, az Ingatlanon kialakítható maximális számú parkolóhely építésének, valamint az Eladó felmerült költségei finanszírozására fedezetet nyújtó állami támogatás rendelkezésére áll. A megtéríthető költségek körét Szerződő felek taxatív módon az alábbiak szerint határozzák meg:

* vagyonszerzési illeték,
* tervezési költségek,
* ügyvédi, közjegyzői, földhivatali díjak,
* engedélyezési eljárások költségei,
* banki költségek.

Eladó a fenti költségeinek maximális összegét az alábbiak szerint rögzíti:

- 2022. április 30. napjáig felmerülő arányos költségek, legfeljebb mindösszesen br. 20.210.018,- Ft,

- 2022. június 30. napjáig felmerülő arányos költségek, legfeljebb mindösszesen br. 26.770.838,- Ft,

- 2022. augusztus 31. napjáig felmerülő arányos költségek, legfeljebb mindösszesen br. 33.120.838,- Ft.

Az Eladó ezen költségeit jelen szerződés elválaszthatatlan részévé váló, melléklet szerinti dokumentumokkal, hitelt érdemlő módon, a Vevő (központi forrás rendelkezésére állását követően megtett) felhívására 5 napon belül igazolja. Ezen dokumentumok Eladó által megjelölt része az üzleti érdekkörében felmerülő okokból kifolyólag üzleti titoknak minősülnek, amelyre tekintettel a felek úgy állapodnak meg, hogy ezen iratokba kizárólag a városi képviselők kapnak betekintési jogot. Jelen szerződés alapján Eladó kizárólag a felhívás kézhezvételének napjáig felmerült és igazolt költségei megtérítésére tarthat igényt. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő ezen felhívásának kézhezvételét követően felmerülő további költség megtérítésére az Eladó a Vevővel szemben nem tarthat igényt.

Vevő az Eladó ezen, továbbszámlázott költségeit Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11747006-27263365 számú bankszámlájára átutalással teljesíti központi forrás terhére, az igazolás Vevő részére történő megérkezését követően, legkésőbb 2022. augusztus 31. napjáig.

Eladó kifejezetten nyilatkozik arról, hogy a Vevővel szemben az Ingatlannal kapcsolatban felmerülő költségei tekintetében, jelen pontban írtakon túlmenő egyéb igényt sem most, sem a jövőben nem támaszt.

12./ Szerződő felek közös akaratelhatározással megállapodnak abban, hogy ha a jelen szerződés 8. pontjában írt feltételek bármelyike nem teljesül legkésőbb 2022. augusztus 31. napjáig, úgy jelen adásvételi szerződést a megkötés időpontjára visszamenőleges hatállyal felbontják. Felek megállapodnak abban is, hogy a felbontásra vonatkozó okiratot jelen szerződés megkötésével egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezik.

13./ Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlanra nézve, a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának vétel jogcímen történő bejegyzése iránti kérelem a Vas Megyei Kormányhivatalhoz (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 Eladó és Vevő jelen okirat aláírásával egyidejűleg az eljáró ügyvédnél letétbe helyeznek 4 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatot, amelyben Eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az Ingatlan vonatkozásában – adásvétel jogcímén – bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden tehertől mentesen, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével, valamint 4 db egymással egyező tartalmú felbontó okiratot.

Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a vételár maradéktalan kifizetését 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 a szerződés felbontására irányuló felbontó okiratot azzal a letéti utasítással helyezik letétbe, hogy amennyiben a 8. pontban foglalt feltételek teljesülését Vevő nem igazolja az Eladó és a letétet kezelő ügyvéd felé, úgy az eljáró ügyvéd a felbontó okiratot köteles a földhivatalhoz 2022. szeptember 10. napjáig benyújtani és a felek részére kiadni.

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

15./ A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintett állapotban veszi meg, az Ingatlannal kapcsolatos információkat ellenőrizte, nem hagyatkozott kizárólag az Eladó állításaira. A Vevő a fentieket tudomásul veszi és kijelenti, hogy az Ingatlan állapotával kapcsolatban semmilyen igényt sem érvényesít az Eladóval szemben.

16./ 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. Az Ingatlan a törvény 259. § 7. pontja szerinti építési telek kategóriába tartoznak, így a felek az egyenes adózás szabályai szerint járnak el.

17./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az Ingatlant a vételár és esetleges járulékai számláján történő jóváírását követő 10 (tíz) napon belül adja a Vevő birtokába. A Vevő a birtokbaadás napjától kezdve húzza az Ingatlan hasznait, és viseli az Ingatlannal kapcsolatos terheket és a kárveszélyt.

18./ Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg Eladó jelen szerződés 3. pontjában ismertetett, a pályázati eljárás során nyilatkozataiban és a 3. pontban hivatkozott szerződésben a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában vállalt kötelezettségei okafogyottá válnak.

19./ A Felek kijelentik, hogy Eladó Magyarországon nyilvántartásba vett, jogképes gazdasági társaság, Vevő pedig jogi személy önkormányzat, így a tulajdonjog átruházását, illetve megszerzését részükre jogszabályi rendelkezések nem zárják ki, és nem korlátozzák. Eladó kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése alapján átlátható szervezetnek minősül.

Vevő kijelenti, hogy nem áll adósságrendezési eljárás alatt.

20./ A Vevő az illetékekről szóló 1993. évi XCII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül.

21./ A felek rögzítik, hogy a jelen Ingatlan tekintetében az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet 3. § (4) bekezdés a) pontja értelmében energetikai tanúsítványt nem kell készíteni.

22./ 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.

Eladó kijelenti, hogy jelen adásvételi szerződést dr. Koppány Henriett ügyvéd (székhely: 9700 Szombathely, Mátyás király u. 18., KASZ azonosító: 36063538) előtt írja alá, aki az aláírását ellenjegyzi, egyúttal a szerződő felek eljáró ügyvédet meghatalmazzák az illetékes földhivatal előtti eljárással, illetve a bejegyzési engedélyre vonatkozó letétkezeléssel.

23./ 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.

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

25./ Jelen szerződést Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a …./2022 (…..) Kgy. sz. határozatával jóváhagyta, egyúttal felhatalmazta a polgármestert annak aláírására.

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

**Szombathely, 2022. május „ ”**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ……………………………….. |  | ……………………………….. |
| **Bereczki László Tamás**  Vasi Ingatlanfejlesztő Zrt.  Eladó képviseletében |  | **Dr. Nemény András**  Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata Vevő képviseletében |

**Ellenjegyzem:** **Ellenjegyzem:**

Szombathelyen 2022. Szombathelyen 2022.

dr. Koppány Henriett dr. Gyuráczné dr. Speier Anikó

kamarai azonosító szám 36063538 kamarai jogtanácsosi szám 36074447

**Pénzügyileg ellenjegyeztem:**

**………………………………..**

**Stéger Gábor**

**osztályvezető**