

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit ZRt.

9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

Nyilvántartó szerv: Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága

Cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680

Telefon:(94) 314-040, Fax: (94) 314-743

E-mail: titkarsag@szova.hu

Internet:www.szova.hu

ELŐTERJESZTÉS

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése 2022. júliusi ülésére

Javaslat a Szombathely, 5202 hrsz-ú, természetben a Szombathely, Győrffy István u. 22. szám alatti ingatlan adásvételi szerződésének jóváhagyására

Tisztelt Közgyűlés!

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a 70/2021. (VI.24.) Kgy. sz. és a 108/2022. (III.31.) Kgy. sz. határozatában felhatalmazta a SZOVA Nonprofit Zrt-t az alábbi ingatlanoknak a társaság belső szabályzata szerinti versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítésére:

Cím	Ingatlan	Hrsz.	Értékebecslés minimál ár Ft.
9700 Szombathely, Győrffy István utca 22.	Lakóház 1 db lakóház 120,37 m ² , 1 db udvari épület 24.04 m ² , telek 394 m ²	5202 hrsz.	31 000 000
9700 Szombathely, 11-es Huszár út 2. fszt. 15.	Üzlet üzlethelyiség 376 m ² + pince 376 m ²	2260/2/A/43 hrsz.	50 086 000
9700 Szombathely, Hajnóczy József utca	Beépítetlen telek 15.434 m ²	10427/33 hrsz.	66 300 000

A fenti ingatlanok értékesítésre kiírt versenyeztetési eljárás eredménytelenül zárult, ezért az Igazgatóság a 25/2022. (V.17.) IG határozatában felkérte a vezérigazgatót az érintett ingatlanok értékesítése, valamint a hrsz. 6337 és a hrsz. 6790/2 ingatlanok bérbé adása tárgyában újabb versenyeztetési eljárás lefolytatására azzal, hogy az értékesítési felhívásban kerüljön megjelölésre minimálár, amely azonos az adott ingatlanra vonatkozó értékbecslés szerinti forgalmi értékkel.

Az Igazgatóság döntése alapján a versenyeztetési eljárás tárgya kiegészítésre került az alábbi ingatlanok bérbeadásának pályáztatásával:

Cím	Ingatlan	Hrsz.	Minimál ár.
9700 Szombathely, Kossuth Lajos u. 11.	üzletház 503 m ²	6337 hrsz.	min. bérleti díj: nettó 2.000,-Ft/m2/hónap
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.	udvari iroda épület 195,46 m ²	6790/2 hrsz.	min. bérleti díj: nettó 2.000,-Ft/m2/hónap

Az eljárásban mindössze egyetlen ajánlat érkezett, a Győrffy István utca 22. szám alatti lakóházra, a megajánlott vételár 31.010.000 Ft volt. Az eladásra kínált ingatlanokat többen is megtekintették, de a bérbe adni kívánt ingatlanokra nem volt érdeklődés.

A SZOVA Nonprofit Zrt. Igazgatósága a 35/2022. (VII.05.) sz. IG határozatában a Szombathely, 5202. hrsz., természetben a Szombathely, Győrffy István utca 22. alatt található lakóház vonatkozásában az eljárást eredményesnek nyilvánította, és nyertes pályázóként AJKAY GÉZÁT jelölte meg. Az Igazgatóság a többi ingatlan vonatkozásában az eljárást eredménytelenné nyilvánította figyelemmel arra, hogy az ingatlanok megvásárlására illetve bérbe vételére egyetlen pályázó sem nyújtott be ajánlatot.

Az Igazgatóság továbbá felhatalmazta a vezérigazgatót, hogy a Szombathely, 5202 hrsz. ingatlanra a nyertes ajánlattevővel adásvételi szerződést kössön.

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a 70/2021. (VI.24.) Kgy. sz. határozatában felkérte a SZOVA Nonprofit Zrt. vezérigazgatóját, hogy a fent megjelölt ingatlanok értékesítése kapcsán a nyertes ajánlattevőkkel kötendő adásvételi szerződéseket terjessze a Közgyűlés elé jóváhagyásra.

Az ingatlan adásvételi szerződés tervezetét az okiratszerkesztő ügyvéd előkészítette, mely jelen előterjesztésünk mellékletét képezi.

Kérjük a tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a Szombathely, 5202 hrsz-ú, természetben a Szombathely, Győrffy István u. 22. szám alatti ingatlan adásvételi szerződését az előterjesztés melléklete szerinti tartalommal jóváhagyni szíveskedjen.

Szombathely, 2022. július 13.

SZOVA Szombathelyi Vagyontároló
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.
9700 Szombathely, Welther K. u. 4.
Adószám: 15-2-18
OTP 1174002030161
Kovács Cecília
vezérigazgató

HATÁROZATI JAVASLAT
.../2022. (...) Kgy. sz. határozat

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése az előterjesztés mellékletét képező tartalommal jóváhagyja a SZOVA Nonprofit Zrt. és Ajkay Géza között kötendő, a Szombathely, 5202. hrsz., természetben a Szombathely, Győrffy István u. 22. szám alatti ingatlan adásvételi szerződését.

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: Kovács Cecília vezérigazgató) mint eladó – a továbbiakban: eladó –,

másrészről **Ajkay Géza** (születési neve: _____; születési helye, ideje: _____);
anyja születési neve: _____ lakcíme: _____; személyi
azonosítója: _____; adóazonosító jele: _____ szig. száma: _____ mint 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. Az eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **SZOMBATHELY** belterület 5202 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a **9700 SZOMBATHELY, Gyórfy István utca 22.** szám alatt található, 394 m² összterületű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan.

2. Az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni lapjának III. része önálló szöveges bejegyzést tartalmaz, az ingatlan tehermentes.

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 felek rögzítik, hogy az eladó az ingatlant hirdetmény közzétételével induló, egyfordulós, tárgyalás nélküli pályázati eljárás keretében értékesítette. A pályázat nyertese a vevő lett, amire tekintettel a felek megállapodnak abban, hogy az eladó eladja, a vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja az 1. pontban részletesen körülírt és a nyertes ajánlattal érintett ingatlant a jelen adásvételi szerződésben foglalt feltételekkel a szerződő felek által kölcsönösen kialakított, és elfogadott mindösszesen **31.010.000,-Ft, azaz Harmincegymillió-tízezer forint vételárért.**

A vevő a vételárat a jelen szerződés mindkét fél általi aláírásától számított 3 munkanapon belül fizeti meg összességben az eladó OTP-nél vezetett 11747006-20130161 számú bankszámlájára történő átutalással.

A felek rögzítik, hogy a banki átutalással történő fizetés akkor tekintendő határidőben teljesítettnek, ha a fizetési határidő utolsó napján a vételár teljes összege az eladó fent megjelölt bankszámláján jóváírásra kerül. Vevő késedelmes teljesítése esetén köteles az eladó részére a késedelem idejére a mindenkor hatályos jogszabályi rendelkezések szerint számított késedelmi kamatot is megfizetni.

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

4. Az eladó feltétlen jogszavatosságot vállal arra, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan per-, teher-, és igénymentes, illetve, hogy az ingatlan vonatkozásában harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy lehetetlenné tenné. Az eladó kijelenti továbbá, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlant az adásvételi szerződés megkötését megelőzően sem ingyenesen, sem ellenérték fejében nem ruházta át, azt nem terhelte meg, továbbá nem ismer egyéb olyan tény, vagy körülményt, mely az ingatlan megterheléséhez alapot szolgáltathatna.

5. Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet rendelkezései szerint a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan az eladónak szükséges energetikai tanúsítványt készíttetni, és azt köteles a vevőnek átadni. A vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a HET-..... azonosító kód szerinti tanúsítványt az eladótól átvette.

6. A felek megállapodnak abban, hogy az eladó az ingatlant a teljes vételár megfizetését követő 30 napon belül, kiürített, és a pályázati felhívásban ismertetett állapotban a helyszínen adja a vevő birtokába.

A felek egybehangzón kijelentik és rögzítik azt, hogy a birtokba-adásig az ingatlannal kapcsolatos terhek viselésére az eladó köteles, míg 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 birtokba-adás az ingatlan kulcsainak a vevő részére való átadásával történik meg. A felek megállapodnak abban, hogy az átadás-átvételtől jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben minden olyan körülményt – de minimálisan a közüzemi mérőórák aktuális állását – rögzítenek, amelyet a felek bármelyike lényegesnek tart. A felek megállapodnak továbbá abban, hogy a birtokba-bocsátás napján az egyes közüzemi szolgáltatóknál közösen járnak el a fogyasztóváltozás átvezetése érdekében, vagy aláírják azokat a nyilatkozatokat, amelyek a fogyasztóváltozás átvezetéséhez szükségesek.

7. Az eladó a jelen adásvételi szerződés megkötésekor külön, az okíratszerkesztő 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 azzal a letevői utasítással, hogy azt a letéteményes ügyvéd az ingatlan teljes vételára megfizetésének hitelt érdemlő igazolását követően jogosult és köteles az illetékes Földhivatalhoz benyújtani, vagy a vevő erre irányuló kérése esetén a vevőnek 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 vevő 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.

8. A vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlant teljes körűen ismeri, tisztában van annak állapotával, közműellátottságával. Felek rögzítik, hogy az eladó a pályázati felhívásban tájékoztatást adott a terület építési övezeti előírásairól, valamint az ingatlan részletes jellemzését adta, melyeket a vevő megismert, megfelelő módon és szakértelemmel ellenőrzött és elfogadott, és ezek ismeretében vásárolja meg az ingatlant. A pályázati kiírás az adásvételi szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

A felek megállapodnak abban, hogy vevő az ingatlan állapotával kapcsolatosan sem a jelen 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.

9. A felek egybehangzóan kijelentik azt, hogy a vétel tárgyát a vevő megtekintette, annak műszaki állapotát ismeri, és az ingatlant a megtekintett állapotban a jelen szerződés teljesítéséként elfogadja.

10. A szerződéskötési költségek, és a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei a vevőt terhelik.

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

12. Az eladó a Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága által bejegyzett gazdasági társaság, a képviselőjében aláíró természetes személy vezérigazgató kijelenti, hogy az eladó képviselőjében önállóan eljárhat, jogokat szerezhet, és kötelezettségeket vállalhat.

A vevő nagykorú magyar állampolgár, a felek továbbá sem ingatlan-elidegenítési, sem vételi jogukban nem korlátozottak, nyilatkozataikhoz hatósági engedélyre, vagy harmadik személy hozzájárulására nincs szükség.

13. Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés érvényességéhez szükséges SZMJV Közgyűlésének a jóváhagyása. A Közgyűlés a jelen adásvételi szerződést a Kgy.sz. határozatával jóváhagyta.

14. 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.

15. 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 képviselőjükre, 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 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. Az ellenjegyző ügyvéd nem tartozik továbbá felelősséggel a Földhivatal esetleges késedelmes ügyintézéséből fakadó következményekért.

16. A Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez.

17. 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.

18. 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.

.....
SZOVA Nonprofit Zrt. eladó
képviselésében: Kovács Cecília vezérigazgató

.....
Ajkay Géza vevő

A jelen szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem:

Kelt: Szombathely, 2022.

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

