

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

- (1.) egyrészről **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhelye: 8200 Veszprém, Óváros tér 9., statisztikai azonosítója: 15734202-8411-321-19; adószáma: 15734202-2-19, törzskönyvi azonosító száma: 734202, képviselője: Porga Gyula polgármester), mint eladó (az „**Eladó**”), másrészről
- (2.) a **NIPÜF Nemzeti Ipari Park Üzemeltető és Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1024 Budapest, Rómer Flóris utca 8.; Cg. 01-10-048710; adószáma: 25448157-2-41; statisztikai számjel: 25448157-6810-114-01; képviselője: dr. Kiss László önálló cégjegyzési joggal rendelkező vezérigazgató), mint vevő (a „**Vevő**”) (Eladó és Vevő továbbiakban együttesen a „**Felek**”, bármelyik külön-külön a „**Fél**”).

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

- 1.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Veszprém külterület 0232/41** helyrajzi számú, 5 118 m² térmértékű, „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlan (az „**Ingatlan 1**”) és a **Veszprém külterület 0232/45** helyrajzi számú, 2 920 m² térmértékű, „kivett közforgalom el nem zárt magánút” megnevezésű ingatlan (az „**Ingatlan 2**”, Ingatlan 1 és Ingatlan 2 a továbbiakban együttesen az „**Ingatlanok**”)
- 1.2. Az I. mellékletként csatolt, jelen szerződés aláírásának napján kelt nem hiteles tulajdoni lapok tanúsága szerint az Ingatlanokat az alábbi terhek terhelik (az „**Engedélyezett Terhek**” és bármelyik külön-külön az „**Engedélyezett Teher**”):
 - Ingatlan 1:
 - a) a tulajdoni lap III/1. sorszám alatt a földhivatal 32433/2020.01.27 számú határozatával önálló szöveges bejegyzés, kialakult a Veszprém külterület 0232/9 helyrajzi számú és a Veszprém külterület 0232/16 helyrajzi számú ingatlanból, (8/843/2019);
 - b) a tulajdoni lap III/2. sorszám alatt a földhivatal 32433/2020.01.27 számú határozatával az E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. javára bejegyzett vezetékJog a vázrajz szerinti 61 m² területre;
 - Ingatlan 2:
 - a) a tulajdoni lap III/1. sorszám alatt a földhivatal 32433/2020.01.27 számú határozatával önálló szöveges bejegyzés, kialakult a Veszprém külterület 0232/9 helyrajzi számú és a Veszprém külterület 0232/16 helyrajzi számú ingatlanból, (8/843/2019).;

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata

képv.: Porga Gyula polgármester

Eladó

Az okiratot az Eladó vonatkozásában ellenjegyzem.
dr. Földesi Csaba ügyvéd

**NIPÜF Nemzeti Ipari Park Üzemeltető és
Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

képv.: dr. Kiss László vezérigazgató

Vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem.
dr. Bérdi Erika ügyvéd

Az Ingatlanok tulajdoni lapjain elintézetlen széljegy nem szerepel.

2. A TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA, A VÉTELÁR ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE

- 2.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Felek által előzetesen megtekintett és kölcsönösen elfogadott értékbecslés alapján az Ingatlan 1 vételárát **nettó 2.930.000,-Ft-ban**, azaz kettőmillió-kilencszázharmincezer forintban, Ingatlan 2 vételárát **nettó 1.670.000,-Ft-ban**, azaz egymillió-hatszázhetvenezer forintban, **összesen nettó 4.600.000,-Ft-ban** határozzák meg.

Felek megállapítják továbbá, hogy az Ingatlanok az Áfa tv. 259. § 7. pont b) alpontja szerinti építési teleknek minősülnek, amelyek a 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján nem mentesek az ÁFA alól, így azokra a 142. § (1) bekezdése nem alkalmazható (az ÁFA megfizetésére az Eladó köteles), ezért az egyes ingatlanokra eső vételárát terhelő áfa összegét az eladó fél ennek megfelelően kiállított számlája alapján a vevő az eladónak köteles megfizetni.

- 2.2. Eladó eladja, Vevő megvásárolja az Ingatlan 1 és Ingatlan 2 per-, teher-, és igénymentes 1/1 arányú tulajdonjogát.
- 2.3. Felek rögzítik, hogy Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a 2.1 pontban részletezett, mindösszesen nettó 4.600.000,- Ft, azaz nettó négy millió-hatszáz ezer forint vételár Eladó részére megfizeti (a „**Fizetendő Vételár**”).
- 2.4. Erre tekintettel Vevő a Fizetendő Vételárát a jelen szerződés valamennyi fél által történő aláírását követően, legkésőbb a szerződés 3.5 pontjában szereplő jogvesztő határidő elteltét követő 30 napon belül számla ellenében átutalással fizet meg Eladó részére Eladó **11748007-15430001** számú számlájára. Szerződő Felek a Fizetendő Vételárát akkor tekintik teljesítettnek, amikor az az Eladó számláján jóváírásra kerül.

3. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 3.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Vevő részéről történő nem teljesítés esetén az Eladót a megilleti a szerződéstől való elállás joga.
- 3.2. Eladó a Fizetendő Vételár megfizetéséig fenntartja tulajdonjogát azzal, hogy Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a Vevő javára szóló bejegyzési engedélyt állít ki, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez az Ingatlan 1 és Ingatlan 2 ingatlanokra „vétel” jogcímén. A bejegyzési engedélyeket Eladó dr. Földesi Csaba ügyvédnél letétbe helyezi, melyet az eljáró ügyvéd a Fizetendő Vételár Eladó részére történt maradéktalan megfizetését követően jogosult és köteles Vevő részére kiadni.
- 3.3. Szerződő Felek közösen kérik az illetékes földhivatalt, hogy Eladó fentiekben hivatkozott tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatának csatolásáig, de legfeljebb az adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósághoz történt benyújtását követő 6

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
képv.: Porga Gyula polgármester
Eladó

Az okiratot az Eladó vonatkozásában ellenjegyzem.
dr. Földesi Csaba ügyvéd

**NIPÜF Nemzeti Ipari Park Üzemeltető és
Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
képv.: dr. Kiss László vezérigazgató
Vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem.
dr. Bérdi Erika ügyvéd

hónapig a beadvány elintézését az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja értelmében **tartsa függőben**.

- 3.4. Vevő tudomásul veszi, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.
- 3.5. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a Magyar Államot illető elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv – az adásvétel tárgyát képező ingatlan esetében a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. – az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldésétől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni az elővásárlási joggal az állam nevében. A határidő elmulasztása jogvesztő.
- 3.6. Eladó vállalja, hogy a jelen szerződés aláírásától számított legkésőbb 5 napon belül a szerződés tértivevényes levélben való megküldésével megkeresi az elővásárlási jog jogosultját, hogy nyilatkozzon, kíván-e élni a 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján az államot megillető elővásárlási joggal.

4. SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK

- 4.1. Szerződő Felek kijelentik, hogy Eladó a személyi részben meghatározott törzskönyvi azonosítóval rendelkező önkormányzat, tehát jogi személy, melynek képviseletében eljáró polgármester a szerződés aláírására felhatalmazással rendelkezik, Vevő pedig Magyarországon bejegyzett, csőd-, felszámolási vagy végelszámolási eljárás alatt nem álló jogi személy. Ennek megfelelően szerződő Felek rögzítik, hogy ügyletkötési képességük, valamint jelen szerződés alapján bekövetkező tulajdonszerzésük semmilyen jogszabályi korlátozás vagy kizárás alá nem esik. Vevő egyúttal kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011.évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésében meghatározott átlátható szervezet.
- 4.2. Eladó az Ingatlan 1 és Ingatlan 2 tulajdoni hányadának per-, teher- és igénymentességéért az 1.2. pontban meghatározottakon kívül szavatosságot vállal. Eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy a tulajdonjog átvezetéséig az Ingatlanok tulajdoni hányadait semmilyen módon nem terheli meg.
- 4.3. Felek jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak arról, hogy az Ingatlanok állapotát, jellemzőit ismerik.
- 4.4. A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendeletben foglaltakat figyelembe véve, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Közgyűlés hatáskörében a döntést a polgármester hozhatja meg jelen szerződés jóváhagyásáról, ezért Eladó jelen szerződést Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése/2020. (...) határozatának felhatalmazása alapján kötötte meg.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
képv.: Porga Gyula polgármester
Eladó

Az okiratot az Eladó vonatkozásában ellenjegyzem.
dr. Földesi Csaba ügyvéd

**NIPÜF Nemzeti Ipari Park Üzemeltető és
Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
képv.: dr. Kiss László vezérigazgató
Vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem.
dr. Bérdi Erika ügyvéd

5. AZ INGATLAN BIRTOKBAADÁSA

Felek a Fizetendő Vételár megfizetésének megtörténtét követően az Eladó által kiállított igazolás Vevő és a bejegyzési engedély letéteményese részére történő bemutatásával egyidejűleg ruházzák át egymásra az Ingatlanok birtokát. Felek a birtok átruházás megtörténtétől kezdődően viselik a vétel tárgyát képező tulajdoni hányadok terheit és húzzák annak hasznait és viselik a kárveszélyt is.

6. MEGHATALMAZÁS

A Feleket a jelen Szerződés elkészítése során külön jogi képviselő képviselte, és a Szerződés megkötése során e képviselők tanácsaira támaszkodtak. A Felek jogi képviselőjük költségeit maguk viselik.

A Felek a jelen okirat megszerkesztésére, továbbá a tulajdonjog bejegyzésére és a jelen okirat szerinti ingatlan-nyilvántartási eljárásra meghatalmazzák, hogy őket az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az illetékes ingatlanügyi hatóság, valamint az illetékes adóhatóság előtt teljes jogkörrel képviselje, valamint a Vevő a maga aláírásának ellenjegyzésére külön is meghatalmazza dr. Bérdi Erika ügyvédet (Bérdi Erika Ügyvédi Iroda; 1024 Budapest, Rómer Flóris utca 8.; kamarai azonosító szám: 36057474), aki az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdés b)-d) pontjában foglalt körülményeket tanúsítja az okirat ellenjegyzése által.

Az Eladó a maga aláírásának ellenjegyzésére – és így az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjában foglalt körülmények tanúsítására meghatalmazza a Földesi-Herpai-Szalai Ügyvédi Irodát (székhely: 8200 Veszprém, Almádi út 8., eljáró ügyvéd: dr. Földesi Csaba, KASZ azonosító: 36060191).

Eljáró ügyvédek a meghatalmazásokat a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadják.

Szerződő Felek hozzájárulnak, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje.

7. KÖLTSÉGEK

Szerződő Felek rögzítik, a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási eljárási díját Vevő viseli.

8. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 8.1. Az Eladó kijelenti, hogy a képviseletében eljáró polgármester eljárási jogosultságát igazoló iratok 50233/2010. ügyszám alatt az eljáró hatóság részére már becsatolásra kerültek.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
képv.: Porga Gyula polgármester
Eladó

Az okiratot az Eladó vonatkozásában ellenjegyzem.
dr. Földesi Csaba ügyvéd

**NIPÜF Nemzeti Ipari Park Üzemeltető és
Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
képv.: dr. Kiss László vezérigazgató
Vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem.
dr. Bérdi Erika ügyvéd

- 8.2. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi XCLI. törvény 37. § (3) bekezdése alapján Eladó jogi képviselője útján ezúton nyilatkozik, hogy a T. Ingatlanügyi hatósághoz benyújtott igazolások a jelen kérelem benyújtásának időpontjában a keletkezés és a képviseleti jogosultság vonatkozásában változást nem tartalmaznak.
- 8.3. A jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződést a Felek átolvasás és kellő megértés után, mint valós ügyleti akaratukkal és a tényekkel mindenben megegyezőt, az okiratszerkesztő ügyvéd előtt – aki teljes bizonyossággal meggyőződött a szerződő Felek személyazonosságáról – helybenhagyólag, saját kezűleg aláírták.

Mellékletek:

- I. Melléklet: Tulajdoni lapok

[ALÁÍRÁS A KÖVETKEZŐ OLDALON]

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
képv.: Porga Gyula polgármester
Eladó

Az okiratot az Eladó vonatkozásában ellenjegyzem.
dr. Földesi Csaba ügyvéd

**NIPÜF Nemzeti Ipari Park Üzemeltető és
Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
képv.: dr. Kiss László vezérigazgató
Vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem.
dr. Bérdi Erika ügyvéd

[ALÁÍRÁSI OLDAL]

Veszprém, 2020.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Eladó, képv.:
Porga Gyula
polgármester

Ellenjegyzem Veszprémben, 2020. napján:

KASZ azonosító: 36060191

dr. Földesi Csaba ügyvéd

Budapest, 2020.

NIPÜF Nemzeti Ipari Park Üzemeltető és Fejlesztő Zártkörűen Működő
Részvénytársaság
Vevő, képv:
dr. Kiss László
vezérigazgató

Ellenjegyzem Budapesten, 2020. napján:

KASZ azonosító: 36057474

dr. Bérdi Erika ügyvéd

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
képv.: Porga Gyula polgármester
Eladó

Az okiratot az Eladó vonatkozásában ellenjegyzem.
dr. Földesi Csaba ügyvéd

NIPÜF Nemzeti Ipari Park Üzemeltető és
Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képv.: dr. Kiss László vezérigazgató
Vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem.
dr. Bérdi Erika ügyvéd

1. SZÁMÚ MELLÉKLET**Tulajdoni lapok**

[szerződés aláírásakor csatolandó]

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
képv.: Porga Gyula polgármester
Eladó

Az okiratot az Eladó vonatkozásában ellenjegyzem.
dr. Földesi Csaba ügyvéd

**NIPÜF Nemzeti Ipari Park Üzemeltető és
Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
képv.: dr. Kiss László vezérigazgató
Vevő

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem.
dr. Bérdi Erika ügyvéd