

ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

„VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 8200 Veszprém, Házgyári út 1.; cégjegyzékszám. 19-10-500243; adószáma: 13519869-2-19; statisztikai számjel: 13519869-8130-114-19; képviselő: dr. Temesvári Balázs Tamás önálló cégjegyzési joggal rendelkező vezérigazgató), mint **eladó** (a továbbiakban: Eladó), másrészről

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata (székhely: 8200 Veszprém, Óváros tér 9., adóigazgatási szám: 15734202-2-19, KSH száma: 15734202-8411-321-19, képviseli Porga Gyula polgármester), mint **vevő** (a továbbiakban: Vevő) között alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

PREAMBULUM

Magyarország Kormánya a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatával kötött Együttműködési Megállapodás alapján az 1284/2016. (VI.7.) Korm. határozat 1.b), valamint a 1462/2019. (VII.30.) Korm. határozatban foglaltak szerint egyetértett a Veszprémi Iparos Park kialakítására irányuló beruházással, melyhez a Modern Városok Program keretében 5 232 358 456,- Ft forrást biztosított Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

A projekt célja a város hagyományos iparterületére tervezett központ Veszprém évszázados iparos hagyományainak újraélesztésével a XXI. századi elvárásokra válaszul kíván a valós piaci igényekhez igazodó munkaerő képzése számára egy ágazati képző központot működtetni, amely élő hidat képez a vállalkozások és a tanulók/gyakornokok között.

Emellett a projekt másik pillére a Szakképzési Centrum infrastrukturális fejlesztése annak érdekében, hogy a diákok a szükséges elméleti tudást is elsajátíthassák. A projekt magában foglalja a fiatal szakképzett tanulók elméleti és gyakorlati oktatását, továbbá lehetőséget kíván nyújtani első gyakorlati szakmai tapasztalatuk megszerzésére.

A Szakipark Ágazati Képző Központ projektelemben egy teljesen új képző központ kerül megépítésre, valamint egy már meglévő csarnok átalakítása valósul meg a Veszprém, Házgyári út 1. szám alatt.

Az állami támogatásból megvalósuló projekt része a fejlesztéssel érintett, jelen szerződésben rögzített ingatlan tulajdonjogának önkormányzati megszerzése.

1. ELŐZMÉNYEK

- 1.1. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztályának ingatlan-nyilvántartásában a „VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Veszprém Belterület 1965/11. hrsz. alatt nyilvántartott „Kivett telephely,

„VKSZ” Zrt.
képv: dr. Temesvári Balázs
vezérigazgató
eladó

Veszprém Megyei Jogú Város
Önkormányzata
képv: Porga Gyula
polgármester
vevő

Ellenjegyzem:

dr. Herczeg Attila
ügyvéd

Dr. Herczeg Attila ügyvéd
8200 Veszprém, Horgos u. 8.
Tel/Fax: 88/798-567/30/2-489-498
attilaherczeg@yahoo.com

porta, szoc. épület, tetőtéri étkeзде, műhely" megnevezésű 21 380 m² területű, a valóságban 8200 Veszprém, Házgyári út 1. szám alatt található ingatlan (továbbiakban: Ingatlan).

- 1.2. Felek megállapítják továbbá, hogy az ingatlant a tulajdoni lap III/14. és III/16 sorsz. alatti bejegyzések szerint a Unicredit Bank Zrt. (törzsszám: 10325737, cím: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6) jogosult javára 400.000.000,- Ft és 200.000.000,-FT, azaz Négyszázmillió forint és Kettőszázmillió forint erejéig bejegyzett jelzálogjog, továbbá ezen jelzálogjog biztosítására III/15. és III/17 sorsz. alatt az Unicredit Bank Zrt. jogosult javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom terheli (a továbbiakban: Jelzálogjog).
- 1.3. Felek egybehangzóan megállapítják, hogy a jelen szerződés 1.1. pontjában körülírt ingatlanon lévő épület önálló ingatlanná alakításával összefüggő változás ingatlan-nyilvántartási átvezetése érdekében eladó megbízásából Nyeste Gábor földmérő a jelen előszerződés elválaszthatatlan mellékletét képező változási vázrajz tervezetet (a továbbiakban: **1. sz. változási vázrajz**) készítette.

- 1.4. Felek rögzítik, hogy az 1. sz. változási vázrajz alapján:

1.4.1. Változás előtti állapot:

- Veszprém Belterület 1965/11. hrsz. alatt nyilvántartott „Kivett telephely, porta, szoc. épület, tetőtéri étkeзде, műhely” megnevezésű 21 380 m² területű ingatlan
- Veszprém Belterület 1965/11/A hrsz. alatt nyilvántartott „porta, szoc.épület tetőtéri étkeзде” megnevezésű 402 m² területű ingatlan

1.4.2. Változás utáni állapot:

- Veszprém Belterület 1965/11. hrsz. alatt nyilvántartott „Kivett telephely, műhely” megnevezésű 21 380 m² területű ingatlan
- Veszprém Belterület 1965/11/A hrsz. alatt nyilvántartott „porta, szoc.épület tetőtéri étkeзде” megnevezésű 402 m² területű ingatlan
- Veszprém Belterület 1965/11/B hrsz. alatt nyilvántartott „kivett raktár” megnevezésű 2904 m² területű ingatlan.

2. ÖNÁLLÓ INGATLAN KIALAKÍTÁSÁRA ÉS TEHERMENTESÍTÉRE VÁLLALT KÖTELEZETTSÉGEK

- 2.1. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb jelen előszerződés hatályba lépését követő 90 napon belül az 1. sz. változási vázrajz alapján a Veszprém Belterület 1965/11/B hrsz. alatt nyilvántartott „kivett raktár” megnevezésű 2904 m² területű ingatlan önálló ingatlanná alakításával összefüggő ingatlan-nyilvántartási eljárást lefolytatja.
- 2.2. Eladó kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy a jelen előszerződés 1.2. pontjában körülírt, a Unicredit Bank Zrt javára bejegyzett jelzálogjog vonatkozásában a kialakításra kerülő Veszprém Belterület 1965/11/B hrsz. alatt nyilvántartott „kivett raktár” megnevezésű 2904 m² területű ingatlant legkésőbb jelen előszerződés hatályba lépését követő 120 napon belül tehermentesíti.

„VKSZ” Zrt.
képv: dr. Temesvári Balázs
vezérigazgató
eladó

Veszprém Megyei Jogú Város
Önkormányzata
képv: Porga Gyula
polgármester
vő

Ellenjegyzem:

dr. Herczeg Attila
ügyvéd

dr. Herczeg Attila ügyvéd
8200 Veszprém, Horgos u. 8.
Tel/Fax: 88/798-567/30/2-489-498
attilaherczeg@yahoo.com

3. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA, A VÉTELÁR ÖSSZEGE ÉS MEGFIZETÉSE

- 3.1. Szerződő felek a jelen előszerződés aláírásával kinyilvánítják és megerősítik azon akaratukat, hogy a későbbiek során kialakításra kerülő **Veszprém Belterület 1965/11/B hrsz.** alatt nyilvántartott „kivett raktár” megnevezésű 2904 m2 területű ingatlanra (a továbbiakban: **Ingatlan**) – a jelen előszerződés szerinti feltételekkel – a későbbiekben adásvételi szerződést kívánnak kötni, amelyben az Eladó eladja, a Vevő pedig – általa megtekintett állapotban – megvásárolja a jelen pontban körülírt ingatlant.
- 3.2. Szerződő Felek az Ingatlan vételárát nettó **118.000.000,-Ft** azaz *egyszáztizennyolcmillió forint + 31.860.000,-Ft ÁFA azaz Harmincegymillió-nyolcszázhatvanezer forint áfa* összegben állapítják meg, amely az ingatlan tehermentes vételárát jelenti. Szerződő felek e helyen is rögzítik, hogy az Ingatlan vételárát közösen, alku során állapították meg, azt kölcsönösen kifejezetten értékarányosnak és megfelelőnek tartják.
- 3.3. Eladó kijelenti, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII tv. 86.§. (1) bek. j.) és k.) pontja tekintetében – a tv. 88. §-ában számára biztosított – adókötelessé tétel választási jogával élt, így a szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a 2007. évi CXXVII tv. 142. §. (1) bek. e) pontja szerint az ingatlan nettó vételára feletti általános forgalmi adó a Vevőt terheli, azt Ő köteles az adóhatóságnak bevallani a rá irányadó szabályok szerint megfizetni. Ugyanezen törvény 142. §. (3) bek. a) b) pontjára tekintettel szerződő felek kijelentik, hogy belföldön nyilvántartásba vett adóalanyok, továbbá nincs olyan törvényben szabályozott jogállásuk, amelynek alapján tőlük az adó fizetése ne lenne követelhető.
- 3.4. Vevő **106.200.000,- Ft**, azaz *egyszázhatmillió-kettőszázezer forint* összeget vételárrésztletként a jelen adásvételi előszerződés hatályba lépését követő 15 napon belül átutal eladónak **Unicredit Bank Zrt-nél vezetett 10918001-00000004-84220008** számú bankszámlájára.
- 3.5. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő a további **nettó 11.800.000,- Ft összeget**, azaz nettó *Tizenegymillió-nyolcszázézer forint* vételárrésztletet legkésőbb az ingatlan önálló ingatlanná alakításával összefüggő ingatlan-nyilvántartási eljárás jogerős befejezését követően köteles az Eladónak megfizetni a végleges adásvételi szerződésben meghatározottak szerint.

4. VÉGLEGES ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSE, FELEK ELÁLLÁSI JOGA

- 4.1. A felek megállapodnak abban, hogy a végleges adásvételi szerződést az ingatlan önálló ingatlanná alakításával összefüggő ingatlan-nyilvántartási eljárás jogerős befejezését követő 60 napon belül megkötik. Amennyiben az ingatlan önálló ingatlanná alakítása az Eladón kívüli okból nem valósulna meg, úgy a Felek bármelyike a szerződéstől elállhat. Ezen esetben Felek úgy tekintik, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötéséért egyik fél sem felelős.
- 4.2. Az ingatlan birtokbaadásának időpontjáról a felek a végleges adásvételi szerződésben állapodnak meg.

„VKSZ” Zrt.
képv: dr. Temesvári Balázs
vezérigazgató
eladó

Veszprém Megyei Jogú Város
Önkormányzata
képv: Porga Gyula
polgármester
vevő

Ellenjegyzem:

dr. Herczeg Attila
ügyvéd

Dr. Herczeg Attila ügyvéd
8200 Veszprém, Horgos u. 8.
Tel/Fax: 88/798-567; 30/2-489-498
attilaherczeg@yahoo.com

- 4.3. Vevő tudomásul veszi továbbá, hogy amennyiben a jelen előszerződésben meghatározott vételár részlet összege a jelen előszerződés 3.4. pontjában írt határidőben hiánytalanul nem kerül megfizetésre, úgy az Eladó jogosult a jelen előszerződéstől érdekmúlás miatt elállni.
- 4.4. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Eladó jelen előszerződés 2.1. és 2.2. pontjaiban foglalt kötelezettségeinek jelen előszerződés hatályba lépésétől számított 120 napon belül nem tesz eleget, Vevő jelen szerződéstől érdekmúlás miatt jogosult elállni az Eladóhoz címzett írásbeli nyilatkozattal. Ebben az esetben Eladó köteles a Vevő által megfizetett vételár részletet, az elállási nyilatkozat Eladó általi átvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül a Vevőnek visszafizetni.
- 4.5. Szerződő felek rögzítik, hogy elállás esetén, illetve bármikor, amikor jelen szerződés alapján a Felek egymást értesíteni kötelesek, értesítési címük a fejrészben található lakcím/székhely/értesítési cím, és tudomásul veszik, hogyha ezen címről a posta a feladott tértivevényes levelet „nem kereste”, „nem vette át”, „elköltözött”, vagy „ismeretlen helyen tartózkodik” jelzéssel küldi vissza a feladónak, azt kölcsönösen átvettnek tekintik a kézbesítés második megkísérlését követő 5. munkanapot követő naptól. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben értesítési címük megváltozik, úgy az új címet haladéktalanul bejelentik a másik félnek, ennek elmaradása esetén, a felelősség a mulasztó felet terheli.

5. FELEK JOGNYILATKOZATAI

- 5.1. Eladó a jelen előszerződésben leköötött ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatol. Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan – jelen szerződésben írt jelzálogjogon kívül - per-, teher- és igénymentes, azon használati joga, elővásárlási joga, vagy bármely - a jelen Szerződés érvényességét befolyásoló- joga harmadik személynek nincs.
- 5.2. Eladó kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy végleges adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg - külön megállapodás alapján - a kialakításra kerülő - adásvétel tárgyát képező - Veszprém Belterület 1965/11/B hrsz. alatt nyilvántartott „kivett raktár” megnevezésű 2904 m² területű ingatlan használatához szükséges mértékben a Veszprém Belterület 1965/11. hrsz. alatt nyilvántartott „Kivett telephely, műhely” megnevezésű 21 380 m² területű ingatlan 8437 m² termértékű területére földhasználati jogot enged a Veszprém Belterület 1965/11/B hrsz.-ú ingatlan mindenkorai tulajdonosának. Felek rögzítik, hogy a földhasználati jog által érintett terület részt az Eladó megbízásából Nyeste Gábor által készített - jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező - az 1965/11 helyrajzi számú földrészleten földhasználati jog bejegyzéséhez készült változási vázrajz (a továbbiakban: **2. sz. változási vázrajz**) tartalmazza.
- 5.3. Eladó kötelezi magát, hogy a jelen előszerződésben meghatározott, az adásvétel tárgyát képező ingatlant az adásvételi szerződés megkötéséig semmilyen jogcímen nem terheli meg.
- 5.4. Eladó kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, Vevő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett jogi személy, szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek, így a jelen Szerződés megkötésére képesek és jogosultak.

„VKSZ” Zrt.
képv: dr. Temesvári Balázs
vezérigazgató
eladó

Veszprém Megyei Jogú Város
Önkormányzata
képv: Porga Gyula
polgármester
vevő

Ellenjegyzem

dr. Herczeg Attila
ügyvéd

Dr. Herczeg Attila ügyvéd
8200 Veszprém, Horgos u. 8.
Tel/Fax: 88/798-567/30/2-489-498
attilaherczeg@yahoo.com

- 5.5. Eladó képviselője az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. Kormányrendelet 50 §. (1a) pontja alapján jelen előszerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy Eladó átlátható szervezetnek minősül. Tudomásul veszi, hogy a nyilatkozatban foglaltak változása esetén arról haladéktalanul köteles a Vevőt, mint költségvetési szervet tájékoztatni. Tudomásul veszi, hogy a valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött visszerhes szerződést a kötelezettségvállaló felmondja, vagy ha a szerződés teljesítésére még nem került sor – a szerződéstől eláll. Az átlátható szervezet fogalmát a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCV. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja határozza meg.
- 5.6. Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (továbbiakban: Áht) 41. § (6) bekezdése alapján, az átláthatóság ellenőrzése érdekében Vevő a szerződésből eredő követelések elévüléséig jogosult Eladó átláthatóságával összefüggő, az Áht. 55. §-ban meghatározott adatokat kezelni.
- 5.7. Felek rögzítik továbbá, hogy Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 245/2019. (XI.21.) számon meghozott határozatával jelen jogügylet megkötéséhez hozzájárult.
- 5.8. Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés megkötése és teljesítése során jóhiszeműen, egymás érdekeit is szem előtt tartva járnak el.
- 5.9. A szavatossági jogokra vonatkozóan a Polgári Törvénykönyv rendelkezései vonatkoznak.
- 5.10. Eladó kijelenti, hogy kizárólag a vételár teljes kifizetésével egyidejűleg járul hozzá ahhoz, hogy a tulajdonjog-változás adás-vétel jogcímen Vevő részére bejegyzésre kerüljön
- 6. A SZERZŐDÉS HATÁLYA, DÍJAK, KÖLTSÉGEK VISELÉSE ÉS EGYÉB RENDELKEZÉSEK**
- 6.1. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés hatályba lépésének feltétele, 5hogy a szükséges fedezetet biztosító Támogatói Okirat Vevő rendelkezésre álljon. Vevő a feltétel bekövetkeztéről haladéktalanul, de legkésőbb 3 munkanapon belül írásban tájékoztatja Eladót. A Szerződés hatálybalépésének időpontja az írásbeli értesítés Eladóval történő igazolt közlése.
- 6.2. Felek, rögzítik, hogy a jelen adásvételi előszerződéssel kapcsolatos költségeket Eladó köteles viselni.
- 6.3. Szerződő Felek jelen előszerződésből eredő esetleges jogvitákat elsősorban tárgyalásos úton rendezik egymással, amennyiben az egyeztetés nem vezet eredményre, úgy az ingatlan fekvése szerinti bíróság illetékességét kötik ki. Ha jelen előszerződés bármely része vagy rendelkezése érvénytelen, vagy utóbb azzá válna, úgy ez a körülmény nem vonja maga után az egész előszerződés érvénytelenségét. Erre az esetre nézve a Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az érvénytelen részt, vagy rendelkezést olyan érvényes rendelkezéssel pótolják, amely az előszerződéssel elérni kívánt cél megvalósulását a lehető legnagyobb mértékben lehetővé teszi.
- 6.4. Szerződő Felek jelen okirat aláírásával megbízzák és meghatalmazzák dr. Herczeg Attila ügyvédet (Iroda: 8200 Veszprém, Horgos utca 8., Kamarai nyilvántartási

„VKSZ” Zrt.
képv: dr. Temesvári Balázs
vezérigazgató
eladó

Veszprém Megyei Jogú Város
Önkormányzata
képv: Porga Gyula
polgármester
vevő

Ellenjegyzem:

dr. Herczeg Attila ügyvéd
8200 Veszprém, Horgos u. 8.
Tel/Fax: 88/798-567; 30/2-489-498
attilaherczeg@yahoo.com

szám: 411., KASZ szám: 36061449) jelen előszerződés elkészítésével és ellenjegyzésével. A jelen előszerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései mindenben az irányadók.

6.5. Jelen előszerződés 6 (hat) - egymással szó szerint megegyező- eredeti példányban készült.

Szerződő felek a jelen előszerződést elolvastuk, azt az ellenjegyző ügyvéd általi részletes elmagyarázást követően gondosan áttanulmányoztuk, és értelmeztük, majd, mint üzleti akaratunkkal mindenben pontosan egybevágót, szabad elhatározásunkból, mindenfajta kényszerszertől és befolyástól mentesen, jóváhagyólag, saját kezűleg minden oldalán aláírtuk.

Veszprém, 2019. december 10. napján Veszprém, 2019. december 10. napján

„VKSZ”
Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.
8201 Veszprém, Házgyári út 1. Pf. 1155
Aaz.: A3519869/2-19
Cé.: 19-10-300243

„VKSZ” Zrt.
képv: dr. Temesvári Balázs
vezérigazgató
eladó

Veszprém Megyei Jogú Város
Önkormányzata
képv: Porga Gyula
polgármester
vevő

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást és letéteményesi feladatok ellátását – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom, Veszprémben, 2019. december 10. napján dr. Herczeg Attila (8200 Veszprém, Horgos utca 8., Kamarai nyilvántartási szám: 411, KASZ szám: 36061449) ügyvéd:

ZÁRADÉK:

Herczeg Attila ügyvéd
8200 Veszprém, Horgos u. 8.
el/Fax: 88/798-567;30/2-489-498
attilaherczeg@yahoo.com

„VKSZ” Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság Igazgatósága az Alapszabály 7.4. pontjában foglaltak szerint/2019. (XII.10.) számon meghozott határozatával jelen jogügylet megkötéséhez hozzájárult

Temesvári Balázs
2019. 12. 10