

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésztől **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhelye: 8200 Veszprém, Óváros tér 9., statisztikai azonosítója: 15734202-8411-321-19; adószáma: 15734202-2-19, törzkönyvi azonosító száma: 734202, képviselőjében eljár: Porga Gyula polgármester), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről a **PanEuropean Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság** (cégjegyzékszám: 01-09-885697, nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; rövidített elnevezése: PanEuropean Kft., statisztikai számjele: 14031245-6810-113-01, adószáma: 14031245-2-41, képviseli: Ecseri György ügyvezető) 1055 Budapest, Honvéd utca 20. szám alatti székhelyű gazdasági társaság, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Szerződő felek egyezően megállapítják, hogy Eladó **1/1 arányú** kizárólagos tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:
 - 1.1. a **Veszprém külterület 0441/1** helyrajzi számú, „kivett telephely” megnevezésű, 3500 m² területű, „címkézés alatt” álló ingatlan,
 - 1.2. a **Veszprém külterület 0441/2** helyrajzi számú, „kivett telephely” megnevezésű, 3504 m² területű, „címkézés alatt” álló ingatlan,
 - 1.3. a **Veszprém külterület 0441/3** helyrajzi számú, „kivett telephely” megnevezésű, 3500 m² területű, „címkézés alatt” álló ingatlan,
 - 1.4. a **Veszprém külterület 0441/4** helyrajzi számú, „kivett telephely” megnevezésű, 3500 m² területű, „címkézés alatt” álló ingatlan, illetve
 - 1.5. a **Veszprém külterület 0441/8** helyrajzi számú, „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű, 4497 m² területű, „címkézés alatt” álló ingatlan.
2. A tulajdoni lap tanúsága szerint az **1.1) – 1.4)** pontban megjelölt ingatlanok **tehermentesek**, míg az **1.5) pontban megjelölt** ingatlant **terheli** a tulajdoni lap III/2. sorszám alatt a földhivatal 417214/3/2022.07.08. számú határozatával (eredeti határozat száma: 41130/3/2016.05.11.) az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság (9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.) javára bejegyzett vezetékjog 20 kV-os elektromos légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 54 m² területre., Eredeti területkimutatás és változási vázrajz száma: 8-978-2015., térképi előzmény: 8/779/2022.
3. Az ingatlan-nyilvántartási adatokat és az Eladó tulajdonjogára, az ingatlanokkal kapcsolatos egyéb jogokra, tényekre vonatkozó adatokat a jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd – az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: *Üttv.*) 45. §-ában előírt kötelezettségének eleget téve – a 2022.09.01. napján a Földhivatali Információs Rendszerből (TAKARNET) lekérdezett 30005/85082/2022., 30005/85062/2022., 30005/85067/2022., 30005/85068/2022., 30005/85077/2022. számú nem hiteles tulajdoni lapok – szemle másolatok alapján ellenőrizte és rögzítette.
4. Szerződő felek az 1. pontban meghatározott ingatlanok, jelen szerződéssel érintett tulajdoni illetőségeinek vételárát Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 272/2022. (IX.29.) számú határozata és a pályázati ajánlat alapján összesen **nettó 154.000.000,- Ft-ban**, azaz egyszázötvennégy millió forintban határozzák meg. Az egyes ingatlanok jelen szerződéssel érintett tulajdoni illetőségeinek vételára az alábbi:
 - 4.1. a **Veszprém külterület 0441/1** helyrajzi számú, „kivett telephely” megnevezésű, 3500 m² területű, „címkézés alatt” álló ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetőségeinek vételára **nettó 44.000.000,- Ft.**, azaz negyvennégy millió forint,
 - 4.2. a **Veszprém külterület 0441/2** helyrajzi számú, „kivett telephely” megnevezésű, 3504 m² területű, „címkézés alatt” álló ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetőségeinek vételára **nettó 42.000.000,- Ft.**, azaz negyvenkettő millió forint,
 - 4.3. a **Veszprém külterület 0441/3** helyrajzi számú, „kivett telephely” megnevezésű, 3500 m² területű, „címkézés alatt” álló ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetőségeinek vételára **nettó 33.000.000,- Ft.**, azaz harminchárom millió forint,

- 4.4. a **Veszprém külterület 0441/4** helyrajzi számú, „kivett telephely” megnevezésű, 3500 m² területű, „címképzés alatt” álló ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetőségének vételára **nettó 33.000.000,- Ft.**, azaz harminchárommillió forint, míg
- 4.5. a **Veszprém külterület 0441/8** helyrajzi számú, „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű, 4497 m² területű, „címképzés alatt” álló ingatlan 2045/4497 arányú tulajdoni illetőségének vételára **nettó 2.000.000,- Ft.**, azaz kettőmillió forint
5. Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező, **1.1) – 1.4)** pontban meghatározott ingatlanok az általános forgalmi adóról szóló **2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: ÁFA tv.) 259. § 7.a) pontja alapján, míg az 1.5) pontban meghatározott ingatlan az ÁFA tv. 259. § 7.b) pontja alapján építési teleknek minősülnek.**
6. Felek megállapítják, hogy az általános forgalmi adóról szóló **2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja értelmében a jelen jogügylet keretében megvalósuló ingatlanok értékesítése forgalmi adóköteles szolgáltatásnak minősül.**
7. Eladó eladja, Vevő megveszi **1/1 arányban** az 1.1) – 1.4) pontban megjelölt ingatlanokat, míg az egészhez viszonyított **2045/4497 arányban** az 1.5) pontban megjelölt ingatlant összesen **nettó 154.000.000,- Ft.**, azaz egymáshatvanháromezer forint + **41.580.000,- Ft. ÁFA**, azaz negyvenegymillió-ötszáznyolcvanezer forint általános forgalmi adó, vagyis **összesen bruttó 195.580.000,- Ft.**, azaz egymáshatvanháromezer forint vételárért az általa megtekintett és megismert állapotban.
8. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a 7. pontban megjelölt vételárat, vagyis **bruttó 195.580.000,- Ft-t**, azaz egymáshatvanháromezer forintot az alábbiak szerint teljesíti Eladó részére:
- Szerződő felek megállapítják, hogy Vevő – az ingatlanok megvásárlására irányuló pályázat benyújtásával egyidejűleg – igazolta, hogy **2022. augusztus 12. napján** pályázati biztosíték címén megfizetett Eladó részére **bruttó 15.000.000,- Ft-t**, azaz tizenötmillió forintot, mely összeget felek **foglalóként** a vételár részének tekintenek, és amelynek megfizetését Eladó jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza.
 - A szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét ismerik, azaz tisztában vannak azon jogszabályi körülménnyel, hogy a szerződés megkötése esetén – a felróhatóságtól függően – az adott foglaló elvész, a kapott foglalót pedig kétszeres összegben kell visszafizetni. A szerződés teljesülése esetén az adott foglaló a vételárba beszámít. Amennyiben jelen jogügylet egyik félnek sem, vagy mindkét félnek felróhatóan hiúsul meg, úgy a felek az eredeti állapotot állítják helyre a foglaló összegének visszafizetése mellett.
 - Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok teljes vételárának fennmaradó részét, vagyis **bruttó 180.580.000,- Ft-t**, azaz egymáshatvanháromezer forintot jelen adásvételi szerződés valamennyi szerződő fél által történt aláírásának a napját követő **legkésőbb 60 (hatvan) naptári napon belül** átutalással fizeti meg Eladó részére Eladó OTP Bank Nyrt. banknál vezetett **11748007-15430001** számú számlaszámára.
 - Szerződő felek a vételárat akkor tekintik teljesítettnek, amikor annak teljes összege az Eladó fentiekben meghatározott számlaszámán hiánytalanul jóváírásra került.
9. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben Vevő a 8.c) pontban meghatározott utolsó vételárrész fizetési kötelezettségét határidőben nem teljesíti, úgy az Eladót megilleti a szerződéstől való elállás joga a Vevőhöz címzett egyoldalú nyilatkozatával minden további érdekmúlás igazolása nélkül a foglaló jogkövetkezményének alkalmazása mellett. Felek kijelentik, hogy nem minősül késedelemnek az az eset, ha a Vevő a 8.c) szerinti vételárrész elutalására irányuló tranzakciót belföldi székhellyel vagy telephellyel rendelkező bankjánál határidőn belül megindította, azonban rajta kívülálló okból kifolyólag az Eladó számláján határidőn belül az összeg nem kerül jóváírásra.
10. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy az ingatlanok állapotát, jellemzőit ismeri, azokat megtekintett és megismert állapotban vásárolja meg, az adásvétel tárgyát képező ingatlanok tulajdonságairól, állagáról, állapotáról Vevő meggyőződött. Eladó szavatolja, hogy az ingatlanokkal kapcsolatosan minden információt a Vevő tudomására hozott. Eladó tudomásul veszi, hogy az ingatlan rejtett hibáért is felel, kivéve, ha azokat a Vevőnek fel kellett volna ismernie.

11. Vevő nyilatkozik, miszerint tudomással rendelkezik az adásvétel tárgyát képező ingatlanok, illetve annak környezetét érintő közművekkel kapcsolatos jellemzőkről, egyben kötelezettséget vállal az esetlegesen útban lévő közművek – saját költségen történő – áthelyezésére.
12. Vevő tudomásul veszi, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok bármilyen vezetékektől való mentességéért Eladó szavatosságot nem vállal, feltéve, hogy annak eltávolítása az ingatlanok használhatóságát nem befolyásolja.
13. A pályázati dokumentáció 1.6. – 1.7. pontja szerint: *„Pályázónak tudomásul kell vennie, hogy az ingatlan területén téglagyártáshoz szükséges agyagkitermelés folyt. A fejtés eredményeképpen kialakult – csaknem az egész területet érintő – 10 m mély gödör – bányászati tevékenység befejezését követően - a területen létesített szeméttelen hulladékkal került feltöltésre. Az anyagok sokfélesége miatt tömörsége szabálytalanul változik! Teherviselőképessége megbízhatatlan, a süllyedések, szabálytalan mozgások veszélye folyamatosan fennáll. A szemétreteg vastagsága nagyjából egyenletes, egységesen 10 m-nek tekinthető. Az alapozási viszonyokra egységes képet felállítani nem lehet! Pályázónak tudomásul kell vennie, hogy a terület a talajsüllyedésre, szabálytalan utólagos mozgásokra hajlamos. A területen a felszíni vizek kezelése fontos.”*

A pályázati dokumentáció 10.4. pontja szerint: *Az ajánlattevő köteles saját felelősségére a meghirdetett vagyonelemmel kapcsolatos közhiteles nyilvántartások adatairól és a vétel tárgyának tulajdonságairól, állagáról, állapotáról, rendelkezésre álló közművekről, azok bővíthetőségéről, Rendezési tervi előírásairól, beépítés feltételeiről (akár saját költségére szakértő igénybevételével) a pályázat benyújtását, illetve a pályázati biztosíték megfizetését megelőzően meggyőződni.*

A pályázati dokumentáció 1.6., 1.7. és 10.4. pontban foglaltakra is figyelemmel az esetleges kellékszavatossági igények tekintetében Eladó a felelősségét kizárja. A felelősség kizárása nem vonatkozik a Ptk. 6:152. §-ban foglalt szerződésszegésért való felelősségre.

14. Eladó a 7. pontban meghatározott teljes vételárnak 8. pontban meghatározottak szerint történt, hiánytalan megfizetésének a napját követő legkésőbb 15 (tizenöt) naptári napon belül ruhazza át a Vevőre az 1. pontban meghatározott ingatlanok **birtokát**. Vevő a birtokátruházás időpontjától kezdődően viseli az adásvétel tárgyát képező ingatlanok terheit és húzza annak hasznait, és viseli a kárveszélyt is.
15. Eladó a 7. pontban meghatározott teljes vételár hiánytalan megfizetéséig fenntartja tulajdonjogát, egyben kötelezettséget vállal arra, hogy jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a Vevő javára szóló bejegyzési engedélyt állít ki, melyben **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** az 1.1) – 1.4) pontban meghatározott ingatlanok vonatkozásában **Vevő 1/1** arányú, míg az 1.5) pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában **Vevő 2045/4497** arányú tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez „**adásvétel**” jogcímén.

A bejegyzési engedélyt Eladó okiratszerkesztő ügyvédnél 6 (hat) eredeti példányban letétbe helyezi, melyet eljáró ügyvéd a 7. pontban meghatározott teljes vételárnak az Eladó részére történt maradéktalan megfizetésének eljáró ügyvéd felé történt igazolását követően 3 (három) munkanapon belül jogosult és köteles az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani. Szerződő felek ennek teljesülése érdekében kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár Eladó részére történt megfizetését igazoló banki visszavonhatatlan átutalási bizonylatot haladéktalanul átadják eljáró ügyvéd részére.

A fentiekre tekintettel szerződő felek közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy Eladó fentiekben hivatkozott tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatának csatolásáig, de legfeljebb az adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósághoz történt benyújtását követő 6 hónapig a beadvány elintézését az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja értelmében tartsa függőben.

16. Szerződő felek megállapítják, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 1. § (2) bekezdése b) pontja szerint a szerződés tárgyát képező ingatlanok a nemzeti vagyon körébe tartoznak, így a Magyar Államot jelen jogügylet tekintetében a nemzeti vagyonról szóló törvény 14. § (2) bekezdése szerinti és ott szabályozott **elővásárlási jog illeti meg**.
17. Eladó a személyi részben meghatározott törzskönyvi azonosítóval rendelkező önkormányzat, tehát jogi személy, melynek képviselőjében eljáró polgármester a szerződés aláírására felhatalmazással rendelkezik.

18. Vevő kijelenti, hogy Magyarországon nyilvántartásba vett gazdasági társaság, szerződéskötési és tulajdonszerzési képességét sem jogszabály, sem bírói ítélet, sem szerződés és egyéb megállapodás nem korlátozza és nem zárja ki.
19. Vevő tudomással rendelkezik arról, hogy jelen szerződés csak természetes személlyel, vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezettel köthető meg. **Vevő nyilatkozik, hogy az előbbieken meghatározott jogszabályi feltételeknek megfelel, így átlátható szervezetnek minősül.**
20. Jelen szerződést Eladó Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 272/2022. (IX.29.) számú határozatának felhatalmazása alapján kötötte meg.
21. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket a hatályos adó-, illetékjogszabályokról, ingatlan-nyilvántartási eljárásról, amelynek részletes írásba foglalását a felek nem kérik és jelen szerződést, mint ügyvédi tényvázlatot is elfogadják.
22. Szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédtől a szóbeli tájékoztatást megkapták - a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvénymódosításokról szóló 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. §-ban foglalt rendelkezés ismertetésével - az Adatváltozás-kezelési szolgáltatásról. Az adat-kezelési szolgáltatás elérhetősége: www.e-bejelento.gov.hu
23. A szerződő felek **megbízák és meghatalmazák** a Földesi-Herpai-Szalai Ügyvédi Irodát (székhelye: 8200 Veszprém, Almádi út 8.) – eljáró ügyvéd: dr. Herpai Gábor – jelen szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és az illetékes ingatlanügyi hatóság előtti teljes körű képviselettel. Szerződő felek egyidejűleg **meghatalmazák** dr. Herpai Gábor eljáró ügyvédet, hogy helyettük és nevükben az illetékes adóhatóság felé benyújtandó B400 jelű adatlapot aláírásával lássa el. Eljáró ügyvéd a jelen szerződésbe foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadja.
24. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) 73. § (1) bekezdése alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük alapján kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.
- Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy megbízott ügyvéd a személyazonosság igazoló ellenőrzése érdekében a Pmt. 7. § (2) bekezdésben meghatározott adatokat tartalmazó, a Pmt. 7. § (3) bekezdés alapján bemutatott okiratról – a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzése és megakadályozása, az e törvényben meghatározott kötelezettségek megfelelő teljesítése, az ügyfél-átvilágítási kötelezettség teljes körű végrehajtása, valamint a felügyeleti tevékenység hatékony ellátása céljából – másolatot készítsen, adataikat rögzítse, illetve a megbízás teljesítése keretében kezelje.
- Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy megbízott ügyvéd Pmt. 22-23. §-ai szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a személyazonosságuk igazolásának ellenőrzése érdekében rögzített adat, továbbá a személyazonosságukra vonatkozó egyéb dokumentáció másolatát az ügyfél-átvilágítás eredményét elfogadó szolgáltató rendelkezésére bocsáthassa.
25. A jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók.
- Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.
26. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződéssel összefüggően felmerült költségeket, vagyonszerzési illetéket, valamint a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjat Vevő viseli.

FÖLDESI-HERPAI-SZALAI ÜGYVÉDI IRODA
DR. HERPAI GÁBOR ÜGYVÉD
8200 Veszprém, Almádi út 8.
Telefon: 06-89-4212-811
KASZ: 96061482

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

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. 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.

28. Szerződő felek közül Vevő képviselője kijelenti, hogy az általa képviselt gazdasági társaság az illetékes Cégbíróság által a cégjegyzékbe jogerősen bejegyzett gazdasági társaság, mely nem áll csődeljárás, felszámolás-, vagy végelszámolás hatálya alatt, továbbá kijelenti, hogy a társaság képviseletére jogosult személy, aki a jelen szerződés megkötésére és aláírására teljes körű jogosultsággal rendelkezik.

29. A Vevő kéri a T. Földhivatali Osztályt, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi XCLI tv. 37. § (3a) és (3b) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a cégkivonatot és a képviseletre jogosult aláírási címpéldányát/mintáját a cégbíróságtól elektronikus úton, közvetlen lekérdezés útján szerezze be.

30. 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 okratszerkesztő ügyvéd előtt – aki teljes bizonyossággal meggyőződött a szerződő felek személyazonosságáról – helybenhagyólag, saját kezűleg aláírták.

Veszprém,


Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata

eladó

képviseli:

Porga Gyula polgármester



Ellenjegyzem:

Veszprém,


Dr. Herpai Gábor

ügyvéd

KASZ: 36061482

FÖLDESI-HERPAI-SZALAI ÜGYVÉDI IRODA
DR. HERPAI GÁBOR ÜGYVÉD
8200 Veszprém, Almádi út 8.
Telefon: 06-30/4212-811
KASZ: 36061482

Veszprém, 2022. október 18.



PanEuropean Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság

vevő

képviseli:

Ecseri György ügyvezető

Ellenjegyzem:

Veszprém, 2022. október 18.


Dr. Herpai Gábor

ügyvéd

KASZ: 36061482

FÖLDESI-HERPAI-SZALAI ÜGYVÉDI IRODA
DR. HERPAI GÁBOR ÜGYVÉD
8200 Veszprém, Almádi út 8.
Telefon: 06-30/4212-811
KASZ: 36061482



