ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

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, képviseletében eljár: Porga Gyula polgármester), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről a **PanEuropean Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság** (cégjegyzékszám: 01-09-885697, 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:

I. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS HATÁLYOS ÁLLAPOTA

1. Szerződő felek egyezően megállapítják, hogy Eladó **1/1 arányú** kizárólagos tulajdonát képezi a **Veszprém belterület 4781/104** helyrajzi számú, „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút" megnevezésű, összesen 887 m² területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint: „címképzés alatt" álló ingatlan.

2. Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap tanúsága szerint az 1. pontban meghatározott ingatlant **terheli** a III/2. sorszám alatt, a földhivatal 414688/2/2020.09.28. számú határozatával (eredeti határozat száma: 42316/4/2019.06.05.) az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság (9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.) javára bejegyzett vezetékjog a vázrajz szerinti és a területkimutatásban megjelölt nagyságú – 0,4 kV-os közcélú hálózat biztonsági övezete által érintett és a tartószerkezetek által elfoglalt 55 m² területre.

3. Az ingatlan-nyilvántartási adatokat és az Eladó tulajdonjogára, az ingatlannal kapcsolatos esetleges 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 2023.02.27. napján a Földhivatali Információs Rendszerből (TAKARNET) lekérdezett 30005/16840/2023. számú e-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat alapján ellenőrizte és rögzítette. Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem szerepel.

II. ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS: VÉTELÁR ÉS FIZETÉSI FELTÉTELEK

4. Szerződő felek az 1. pontban meghatározott ingatlan vételárát Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Tulajdonosi Bizottságának határozata és a pályázati ajánlat alapján összesen **nettó 4.500.000,- Ft + ÁFÁ-ban,** azaz négymillió-ötszázezer forint + általános forgalmi adóban, vagyis **bruttó 5.715.000,- Ft-ban,** azaz ötmillió-hétszáztizenötezer forintban határozzák meg.

5. Szerződő felek rögzítik, hogy **az adásvétel tárgyát képező ingatlan az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 259. § 7.b) pontjában meghatározott építési teleknek minősül**.

   Felek megállapítják, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja értelmében a jelen jogügylet keretében megvalósuló ingatlan értékesítése forgalmi adóköteles szolgáltatásnak minősül.

6. **Eladó eladja, Vevő megveszi 1/1 arányban** az 1. pontban megjelölt ingatlant az általa megtekintett és megismert állapotban **nettó 4.500.000,- Ft + ÁFA,** azaz négymillió-ötszázezer forint + általános forgalmi adó, vagyis **bruttó 5.715.000,- Ft.,** azaz ötmillió-hétszáztizenötezer forint vételárért.

7. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a 6. pontban megjelölt vételárat, vagyis **nettó 4.500.000,- Ft + ÁFÁ-t,** azaz négymillió-ötszázezer forint + általános forgalmi adót, vagyis **bruttó 5.715.000,- Ft-t,** azaz ötmillió-hétszáztizenötezer forintot az alábbiak szerint teljesíti Eladó részére:

   a) Szerződő felek megállapítják, hogy Vevő – az ingatlan megvásárlására irányuló pályázat benyújtásával egyidejűleg – igazolta, hogy korábban pályázati biztosíték címén megfizetett Eladó részére **nettó**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
eladó
képviseli: Porga Gyula polgármester

PanEuropean Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság
vevő
képviseli: Ecseri György ügyvezető

Dr. Herpai Gábor
ügyvéd

787.402,- Ft-t, azaz hétszáznyolcvanhétezer-négyszázkettő forintot, vagyis **bruttó 1.000.000,- Ft-t,** azaz egymillió forintot, mely összeget felek **foglalóként** a vételár részének tekintenek, és amelynek megfizetését Eladó jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza.

b) A szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét ismerik, azaz tisztában vannak azon jogszabályi körülménnyel, hogy a szerződés meghiúsulása 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.

c) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan teljes vételárának fennmaradó részét, vagyis **nettó 3.712.598,- Ft-t**, azaz hárommillió-hétszáztizenkettőezer-ötszázkilencvennyolc forintot, vagyis **bruttó 4.715.000,- Ft-t,** azaz négymillió-hétszáztizenötezer forintot, mint utolsó vételár-részletet jelen adásvételi szerződésnek a Magyar Állam nevében elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának Okiratszerkesztő ügyvéd általi kézhezvételét, ennek hiányában az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló, nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (5) bekezdésben foglalt 35 napos határidő eredménytelen leteltét követő **legkésőbb 30 (harminc) naptári napon belül** átutalással fizeti meg Eladó részére, Eladó OTP Bank Nyrt. banknál vezetett **11748007-15430001** számú számlaszámára.

d) Szerződő felek a vételárat akkor tekintik teljesítettnek, amikor annak teljes összege az Eladó fentiekben meghatározott számlaszámán hiánytalanul jóváírásra került.

e) Okiratszerkesztő Ügyvéd a jelen szerződés valamennyi fél általi aláírását követő 3 (három) napon belül postai küldemény útján megkeresi a Magyar Állam nevében elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szervet az elővásárlási jog gyakorlásának lehetőségére vonatkozó felhívással. Okiratszerkesztő Ügyvéd az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő leteltéről, illetve az elővásárlásra jogosult szerv joggyakorló vagy joglemondó nyilatkozatának kézhezvételéről haladéktalanul köteles a Szerződő feleket értesíteni.

8. Szerződő felek rögzítik, amennyiben Vevő a 7.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 7.c) pont 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.

III. SZAVATOSSÁG

9. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy az ingatlan állapotát, jellemzőit ismeri, azt megtekintett és megismert állapotban vásárolja meg, az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonságairól, állagáról, állapotáról Vevő meggyőződött. Eladó szavatolja, hogy az ingatlannal kapcsolatosan minden információt a Vevő tudomására hozott. Eladó tudomásul veszi, hogy az ingatlan rejtett hibáiért is felel, kivéve, ha azokat a Vevőnek fel kellett volna ismernie.

10. Vevő nyilatkozik, miszerint tudomással rendelkezik az adásvétel tárgyát képező ingatlan, illetve annak környezetét érintő közművekkel kapcsolatos jellemzőkről, egyben kötelezettséget vállal az esetlegesen útban lévő közművek – saját költségen történő – áthelyezésére.

11. Vevő tudomásul veszi, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan bármilyen vezetékektől való mentességéért Eladó szavatosságot nem vállal, feltéve, hogy annak eltávolítása az ingatlan használhatóságát nem befolyásolja.

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármestere

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
eladó
képviseli: Porga Gyula polgármester

PanEuropean Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság
vevő
képviseli: Ecseri György ügyvezető

Dr. Herpai Gábor
ügyvéd

12. Vevő tudomásul veszi, hogy köteles saját felelősségére az adásvétel tárgyát képező ingatlannal kapcsolatos közhiteles nyilvántartások adatairól és az ingatlan tulajdonságairól, állagáról, állapotáról, rendelkezésre álló közművekről, azok bővíthetőségéről (akár saját költségére szakértő igénybevételével) meggyőződni, így az előbbiekben foglaltakra is figyelemmel az esetleges kellékszavatossági igények tekintetében az Eladó a felelősségét kizárja. A felelősség kizárása nem vonatkozik a Ptk. 6:152. §-ban foglalt szerződésszegésért való felelősségre.

13. Eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező, 1. pontban körülírt ingatlan – a 2. pontban meghatározott vezetékjogon felül – **per-, teher- és igénymentes**, azt semmilyen adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adótartozás nem terheli.

    Eladó legjobb tudomása szerint nyilatkozik, hogy harmadik személynek az ingatlanon nem áll fenn – a 2. pontban meghatározott vezetékjogon felül - (az ingatlan-nyilvántartáson kívül sem) olyan jogosultsága, amely Vevőt az ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza.

IV. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

14. Szerződő felek megállapodása alapján Eladó köteles az 1. pontban körülírt ingatlan **birtokát** a 6. pontban meghatározott **teljes vételárnak az Eladó részére történt hiánytalan megfizetésének a napját követő legkésőbb 15 (tizenöt) naptári napon belül** a Vevőre átruházni.

    Vevő a tényleges birtokba lépés napjától húzza az ingatlan hasznait és viseli annak terheit, valamint a kárveszélyt.

V. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

15. Eladó a 6. pontban meghatározott teljes vételár részére történő maradéktalan kifizetéséig fenntartja a 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 **Vevő 1/1 arányú** tulajdonjogának **„adásvétel" jogcímén** történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez az 1. pontban megjelölt ingatlanra.

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

    A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a teljes vételár a jelen adásvételi szerződésben foglaltak szerint az Eladó részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.

    A fentiekre tekintettel szerződő felek közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy Eladó előbbiekben 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**.

VI. VEGYES RENDELKEZÉSEK

16. Szerződő felek megállapítják, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 1. § (2) bekezdése b) pontja szerint a szerződés tárgyát képező ingatlan a nemzeti vagyon körébe tartozik, így a Magyar Államot jelen jogügylet tekintetében a nemzeti vagyonról szóló törvény 14. § (2) bekezdése szerinti és ott szabályozott **elővásárlási jog illeti meg.**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
elado
képviseli: Porga Gyula polgármester

PanEuropean Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság
vevő
képviseli: Ecseri György ügyvezető

Dr. Herpai Gábor
ügyvéd

17. 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.

18. Eladó kijelenti, hogy jogi személyiséggel és jogképességgel rendelkező **önkormányzat** és szerződéskötési képességét sem jogszabály, sem bírói ítélet, sem szerződés és egyéb megállapodás nem korlátozza és nem zárja ki.

19. Jelen szerződést Eladó Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottságának 40/2023. (III.23.) számú határozatának felhatalmazása alapján kötötte meg.

20. Szerződő felek tudomással rendelkeznek 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 előbbiekben meghatározott jogszabályi feltételeknek megfelel, így átlátható szervezetnek minősül.** Vevő kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy amennyiben a szerződés megkötését követően, a jelen pontban meghatározott jogszabályi feltételnek a továbbiakban nem felel meg, úgy azt haladéktalanul jelzi Eladó részére.

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. Vevő tudomással rendelkezik arról, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 19. § (1) bekezdése alapján „a visszterhes vagyonátruházási illeték általános mértéke – ha a törvény másként nem rendelkezik – a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után **4%**".

23. A szerződő felek **megbízzák és meghatalmazzák** a Földesi-Herpai-Szalai Ügyvédi Irodát (székhelye: 8200 Veszprém, Almádi út 8.) – eljáró ügyvéd: dr. Herpai Gábor – jelen szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, az illetékes ingatlanügyi hatóság, illetve a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. előtti teljes körű képviselettel. Szerződő felek egyidejűleg **meghatalmazzák** 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 irattárazási ideig tárolhatók.

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármestere

Veszprém Megyei Jogú Városi Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága

Veszprém Megyei Jogú Városi Önkormányzata
eladó
képviseli: Porga Gyula polgármester

PanEuropean Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság
vevő
képviseli: Ecseri György ügyvezető

Dr. Herpai Gábor
ügyvéd

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 a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjat Vevő viseli.

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 tisztelt Ingatlanügyi hatósághoz benyújtott igazolások a jelenkérelem benyújtásának időpontjában a keletkezés és a képviseleti jogosultság vonatkozásában változást nem tartalmaznak.

28. 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.

Veszprém, 2023 05. 24

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
eladó
képviseli: Porga Gyula polgármester

Veszprém, 2023 MÁJ 08.

PanEuropean Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság
vevő
képviseli: Ecseri György ügyvezető

Készítettem és 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

Ellenjegyzem:
Veszprém, 2023 MÁJ 08.

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 Megyei Jogú Város Polgármestere

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
eladó
képviseli: Porga Gyula polgármester

PanEuropean Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság
vevő
képviseli: Ecseri György ügyvezető

Dr. Herpai Gábor
ügyvéd