

Herpai Gábor
2022.10.28-dán**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, törzskönyvi azonosító száma: 734202, képviseletében eljár: Porga Gyula polgármester), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrésztől a **Kozmotech Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 8248 Nemesvámos, Kossuth Lajos utca 244/A., cégjegyzékszám: Cg. 19-09-513498, rövidített elnevezése: Kozmotech Kft., statisztikai számjele: 23099214-4120-113-19., adószáma: 23099214-2-19, képviseli: Kovács-Vigh Barbara ügyvezető), mint vevő és

a **VESZVILL Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 8200 Veszprém, Pápai út 5., cégjegyzékszám: Cg. 19-09-518100, rövidített elnevezése: VESZVILL Kft., statisztikai számjele: 25409822-4321-113-19., adószáma: 25409822-2-19, képviseli: Ürményi Beatrix ügyvezető), mint vevő (a továbbiakban együtt: **Vevők**)

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

I. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS HATÁLYOS ÁLLAPOTA

1. Szerződő felek egyezően megállapítják, hogy Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezik az alábbiakban megjelölt ingatlanok:
 - a **Veszprém belterület 6515** helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 9179 m² területű ingatlan;
 - a **Veszprém belterület 6518** helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 4291 m² területű ingatlan.
2. A tulajdoni lap tanúsága szerint a Veszprém belterület 6518 helyrajzi számú ingatlan **tehermentes**, míg a Veszprém 6515 helyrajzi számú ingatlant **terheli** a tulajdoni lap III/1. sorszám alatt a földhivatal 43363/3/2011.08.03. számú határozatával az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság (törzsszám: 10741980, cím: 9027 Győr Kandó Kálmán utca 11-13) javára bejegyzett vezetékgig a vázrajzon megjelölt és a területkimutatás szerinti 93 m² szerinti 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 2022.06.29. napján a Földhivatali Információs Rendszerből (TAKARNET) lekérdezett 30005/64880/2022. és a 30005/64882/2022. számú nem hiteles tulajdoni lap – szemle másolat alapján ellenőrizte és rögzítette. Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem szerepel.


Veszprém Megyei Jogú Város
Önkormányzata
képv. Porga Gyula polgármester
eladó


Kozmotech Kft.
képv.
Kovács-Vigh Barbara
ügyvezető
vevő


VESZVILL Kft.
képv.
Ürményi Beatrix
ügyvezető
vevő


Dr. Herpai Gábor
ügyvéd

II. ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS: VÉTELÁR ÉS FIZETÉSI FELTÉTELEK

4. Szerződő felek az 1. pontban meghatározott ingatlanok vételárát Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Tulajdonosi Bizottságának határozata és a pályázati ajánlat alapján összesen **53.000.000,- Ft-ban**, azaz ötvenhárommillió forintban határozzák meg.

Szerződő felek rögzítik, hogy az egyes ingatlanok vételára a fentiekben hivatkozott határozat alapján a következő:

- a **Veszprém belterület 6515** helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 9179 m² területű ingatlané **35.000.000,- Ft.**, azaz harmincötmillió forint;
- a **Veszprém belterület 6518** helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 4291 m² területű ingatlané **18.000.000,- Ft.**, azaz tizennyolcmillió forint.

5. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező jogügylet az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja értelmében mentes a forgalmi adó alól tekintettel arra, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanok beépítetlen ingatlanok és azok nem minősülnek építési teleknek.

Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy nem élt az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) bekezdésében foglalt lehetőséggel, és a 86. § (1) bekezdés j) –k) pontja szerinti ingatlan értékesítését nem tette adókötelessé.

6. **Eladó eladja, Vevők megveszik egymás közötti 1/2 - 1/2 arányban** az 1. pontban megjelölt

- **Veszprém belterület 6515** helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 9179 m² területű ingatlant az általuk megtekintett és megismert állapotban **35.000.000,- Ft.**, azaz harmincötmillió forint vételárért;
- **Veszprém belterület 6518** helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 4291 m² területű ingatlant **18.000.000,- Ft.**, azaz tizennyolcmillió forint vételárért.

7. Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a 4. pontban megjelölt vételárat, vagyis **53.000.000,- Ft-t**, azaz ötvenhárommillió forintot az alábbiak szerint teljesítik Eladó részére:

- a) Szerződő felek megállapítják, hogy Vevők a **Veszprém belterület 6515** helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában – az ingatlan megvásárlására irányuló pályázat benyújtásával egyidejűleg – igazolták, hogy korábban pályázati biztosíték címén megfizetettek Eladó részére **7.000.000,- Ft-t**, azaz hétmillió forintot, míg a **Veszprém belterület 6518** helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában **3.000.000,- Ft-t**, azaz hárommillió forintot mely összegeket 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 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

Veszprém Megyei Jogú Város
Önkormányzata
képv. Porga Gyula polgármester
eladó

Kozmotech Kft.
képv.
Kovács-Vigh Barbara
ügyvezető
vevő

VESZVILL Kft.
képv.
Ürményi Beatrix
ügyvezető
vevő

Dr. Herpai Gábor
ügyvéd

sem, vagy mindkét félnek felróhatóan hiúsul meg, úgy a felek az eredeti állapotot állítják helyre a foglaló összegének visszafizetése mellett.

- c) Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok teljes vételárának fennmaradó részét, vagyis **43.000.000,- Ft-t**, azaz negyvenhárommillió forintot, mint utolsó vételár-részletet a jelen adásvételi szerződés valamennyi szerződő fél által történt aláírását követő **legkésőbb 60 (hatvan) naptári napon belül** átutalással fizetik 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) **Szerződő felek rögzítik, hogy a Vevők a vételárat tulajdonszerzésük arányában, vagyis $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban teljesítik az Eladó részére.**
8. **Szerződő felek megállapodnak abban, amennyiben Vevők a 7.c) pontban meghatározott utolsó vételár-részlet fizetési kötelezettségüket a 7.c) pontban meghatározott határidőig nem teljesítenék, úgy Eladó jogosult jelen adásvételi szerződéstől a Vevőkhöz címzett egyoldalú nyilatkozatával elállni minden további érdekmúlás igazolása nélkül a foglaló jogkövetkezményének alkalmazása mellett.**

III. SZAVATOSSÁG

- 9. Vevők jelen okirat aláírásával kifejezetten elismerik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan állapotát, jellemzőit tudomásul veszik, továbbá az ingatlant megtekintették és megismerték, annak jelenlegi jogi, műszaki és esztétikai állapotával, állagával teljes mértékben tisztában vannak, így azt a megtekintett és megismert állapotban veszik meg.
- 10. Vevők tudomásul veszik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan nem rendelkezik közművekkel (nem közművesített).
- 11. Vevők tudomásul veszik és egyben kötelezettséget vállalnak arra, amennyiben az adásvétel tárgyát képező ingatlant közművezeték érinti, az esetlegesen útban lévő közművek – Vevők saját költségén történő – kiváltásáról/áthelyezéséről Vevők kötelesek gondoskodni.
- 12. Vevők tudomásul veszik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan bármilyen vezetékektől való mentességért Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata eladó szavatosságot nem vállal.
- 13. Vevők tudomásul veszik, hogy köteles saját felelősségükre az adásvétel tárgyát képező ingatlannal kapcsolatos közhiteles nyilvántartások adatairól és az ingatlan tulajdonságairól, állagáról, állapotáról (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.
- 14. Eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező, 1. pontban körülírt ingatlanok – a 2. pontban foglaltakon felül - **per-, teher- és igénymentes**, azt semmilyen adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adótartozás nem terheli.


Veszprém Megyei Jogú Város
Önkormányzata
képv. Porga Gyula polgármester
eladó


Kozmotech Kft.
képv.
Kovács-Vigh Barbara
ügyvezető
vevő


VESZVILL Kft.
képv.
Ürményi Beatrix
ügyvezető
vevő


Dr. Hérpai Gábor
ügyvéd

Eladó legjobb tudomása szerint nyilatkozik, hogy harmadik személynek az ingatlanon nem áll fenn – a 2. pont alapján alapított vezetékJogon felül - (az ingatlan-nyilvántartáson kívül sem) olyan jogosultsága, amely Vevőket az ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza.

IV. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

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

Vevők a tényleges birtokba lépés napjától húzzák az ingatlanok hasznait és viselik azok terheit, valamint a kárveszélyt.

V. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

16. 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 Vevők javára szóló bejegyzési engedélyt állít ki, melyben **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja **Vevők 1/2 -1/2 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

17. 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 tartozik, így a Magyar Államot jelen jogügylet tekintetében a nemzeti vagyonról szóló törvény 14. § (2) bekezdése szerinti és ott szabályozott **elővásárlási jog illeti meg**.
18. Vevők kijelentik, hogy Magyarországon nyilvántartásba vett gazdasági társaságok, szerződéskötési és tulajdonszerzési képességüket sem jogszabály, sem bírói ítélet, sem szerződés és egyéb megállapodás nem korlátozza és nem zárja ki.


Veszprém Megyei Jogú Város
Önkormányzata
képv. Porga Gyula polgármester
eladó


Kozmotech Kft.
képv.
Kovács-Vigh Barbara
ügyvezető
vevő


VESZVILL Kft.
képv.
Ürményi Beatrix
ügyvezető
vevő


Dr. Herpai Gábor
ügyvéd

19. 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.
20. Jelen szerződést Eladó Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottságának 178/2022. (X.20.) számú határozatának felhatalmazása alapján kötötte meg.
21. 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.
22. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket a hatályos adó-, illetékszabályokról, ingatlan-nyilvántartási eljárásról, amelynek részletes írásba foglalását a felek nem kérik és jelen szerződést, mint ügyvédi tényvázlatot is elfogadják.
23. Vevők tudomással rendelkeznek arról, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 19. § (1) bekezdése alapján „a visszerhes vagyonátruházási illeték általános mértéke – ha a törvény másként nem rendelkezik – a megszerzett vagyon terheivel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%”.
24. A szerződő felek **megbízák és meghatalmazzák** 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 **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.

25. 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.

Veszprém Megyei Jogú Város
Önkormányzata
képv. Porga Gyula polgármester
eladó

Közmotech Kft.
képv.
Kovács-Vigh Barbara
ügyvezető
vevő

VESZVILL Kft.
képv.
Ürményi Beatrix
ügyvezető
vevő

Dr. Herpai Gábor
ügyvéd

26. 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.

27. Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárási igazgatási szolgáltatási díjat Vevők viselik.
28. 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 jelenkérelem benyújtásának időpontjában a keletkezés és a képviseleti jogosultság vonatkozásában változást nem tartalmaznak.

29. A jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

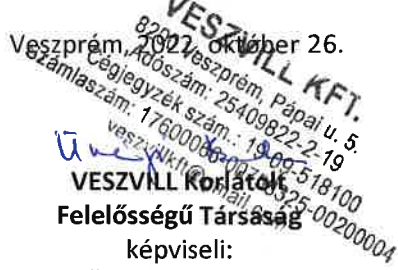
Jelen szerződést a felek átolvasás és kellő megértés után, mint valós ügyleti akaratukkal és a tényekkel mindenben megegyezőt, az okiratszerkesztő ügyvéd előtt – aki teljes bizonyossággal meggyőződött a szerződő felek személyazonosságáról – helybenhagyólag, saját kezűleg aláírták.

Veszprém, 2022. október 26.

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
 eladó
 képviseli: Porga Gyula polgármester

Veszprém, 2022. október 26.

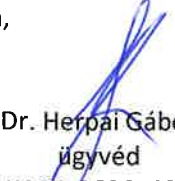
Kozmotech Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság
 képviseli:
 Kovács-Vigh Barbara
 ügyvezető
 vevő

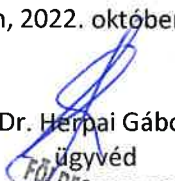
Veszprém, 2022. október 26.

VESZVILL Korlátolt Felelősségű Társaság
 képviseli:
 Ürményi Beatrix
 ügyvezető
 vevő

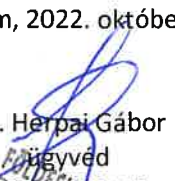
Ellenjegyzem: 2022. 10. 28.

Ellenjegyzem:

Ellenjegyzem:

Veszprém,

 Dr. Herpai Gábor
 ügyvéd
 KASZ: 36061482

Veszprém, 2022. október 26.

 Dr. Herpai Gábor
 ügyvéd
 KASZ: 36061482

Veszprém, 2022. október 26.

 Dr. Herpai Gábor
 ügyvéd
 KASZ: 36061482

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

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

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