

ADÁSVÉTELI- ÉS JELZÁLOGJOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

Centrum Irodaházak Korlátolt Felelősségű Társaság (Rövidített neve: Centrum Irodaházak Kft., Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg. 01-09-951343, székhelye: 1125 Budapest, György Aladár u. 1. B. ép., adószáma: 23066135-2-43, statisztikai számjele: 23066135-7022-113-01) képviseli: Feith László ügyvezető – mint **Eladó**,

másrészről:

Fonyódi Városfejlesztési és Városüzemeltetési Nonprofit Közhasznú Korlátolt Felelősségű Társaság (Rövidített neve: Fonyódi Városfejlesztési és Városüzemeltetési Nonprofit Kft., Kaposvári Törvényszék Cégbírósága Cg. 14-09-312254, székhelye: 8640 Fonyód, Vágóhid u. 17., adószáma: 23793121-2-14, statisztikai számjele: 23793121-8130-572-14) képviseli: Kristóf Györgyné ügyvezető – mint **Vevő** között az alábbiak szerint

1./ AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 1.1. Szerződő felek megállapítják, hogy a **fonyódi 8228. helyrajzi szám** alatt felvett „posta” megjelölésű, 2169 m² területű, természetben 8640 Fonyód, Ady Endre u. 3. szám alatt található belterületi ingatlan 1324/2169-ed arányú tulajdoni hányada az Eladó tulajdonában, 845/2169-ed arányú tulajdoni hányada pedig a Magyar Posta Zrt. (Cg. 01-10-042463, székhelye: 1138 Budapest, Dunavirág u. 2-6., adószáma: 10901232-2-44) tulajdonában áll.
- 1.2. Szerződő felek rögzítik, hogy az Eladónak a fenti ingatlanban fennálló 1324/2169-ed arányú tulajdoni illetőségét az Oberbank AG Magyarország Fióktelep (székhelye: 1062 Budapest, György Aladár u. 1. B. ép.) jogosult javára 5.096.000.000,-Ft (Ötmilliárd-kilencvenhatmillió forint) erejéig bejegyzett egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjog terheli. Eladó a Jelzálogjogosult 2021. január 14. napján kiállított nyilatkozatával (a továbbiakban: „feltételes törlés engedély”) igazolja, hogy 110.000,-EUR (Száz tízezer euró) megfizetése esetén a Jelzálogjogosult kiállítja az Eladó 1.1. pontban megjelölt ingatlan-illetőségére bejegyzett jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási törlésére irányuló kérelmét.
- 1.3. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1.1. pontban megjelölt ingatlan használati rendjét az ingatlan tulajdonosai között 2013. október 10. napján létrejött megállapodás szabályozza, az annak mellékletéül szolgáló vázrajzra és parkolóhely kiosztási tervdokumentációra utalással. A használati megosztási megállapodás a jogutódokra is kiterjedő szabályozást tartalmaz.
- 1.4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az Eladó 1.1. pontban megjelölt ingatlanon fennálló 1324/2169-ed arányú tulajdoni illetőségét (a továbbiakban: ingatlan-illetőség) a kölcsönösen kialakított 100.000.000,-Ft (Százmillió forint)+Áfa, azaz bruttó 127.000.000,-Ft (Százhuszonhétmillió forint) vételárért. Vevő nyilatkozik, hogy az általános forgalmi adó hatálya alá tartozik, ezért a fordított adózás szabályai alapján a vételár utáni 27.000.000,-Ft (Huszonhétmillió forint) általános forgalmi adó bevallási és befizetési kötelezettsége a Vevőt terheli.

- 1.5. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az elővásárlási jogra jogosult Magyar Posta Zrt-t a Vevő vételi ajánlatáról jelen az adásvételi szerződés megkötését megelőzően írásban tájékoztatta és nyilatkozattételre hívta fel. Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átadja a Vevő részére a Magyar Posta Zrt. cégszerűen aláírt résztulajdonosi nyilatkozatát, melyben a résztulajdonos kijelenti, hogy őt a Ptk. 5:20. §-a alapján megillető elővásárlási joggal nem kíván élni és hozzájárul ahhoz, hogy a Centrum Irodaházak Kft. a jelen adásvételi ügylet tárgyát képező ingatlant 100.000.000,-Ft + AFA vételáron értékesítse.

2./ A VÉTELÁR KIFIZETÉSE ÉS AZ INGATLAN TEHERMENTESÍTÉSE

- 2.1.Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan-illetőség tehermentesítését a vételár terhére a Vevő végzi el az Eladó jelzálogjoggal biztosított (1.2.pont) hiteltartozásának az 1.1. pontban megjelölt fedezeti ingatlan kiengedéséhez szükséges mértékű rendezésével. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés aláírását követő legkésőbb 3 (három) napon belül megtesz minden, az adásvétel tárgyát képező ingatlan tehermentesítéshez szükséges intézkedést és legkésőbb ezen határidőn belül a Jelzálogjogosultnál kezdeményezi a jelzálog jog törléséhez szükséges aktualizált nyilatkozattal beszerzését az 1.1. pontban megjelölt ingatlan tehermentesítéséhez.
- 2.2.Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő az ingatlan-illetőség vételárából jelen adásvételi szerződés aláírását követő legkésőbb 3 (három) munkanapon belül megfizet **nettó 41.200.000,-Ft**, azaz nettó Negyvenegymillió-kettőszázezer forint vételárrészetet:
- Az Eladónak az **Oberbank AG Magyarországi Fióktelep**nél vezetett, a Jelzálogjogosult által teljesítés helyéül kijelölt **1840 0010 - 0354 3109 - 7770 1012** számú - a számlatulajdonos rendelkezése alól kikerült - bankszámlára történő átutalással megfizeti a tehermentesítéshez szükséges teljes összeget.
- 2.3.Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevő teljesítését követően haladéktalanul intézkedik a jelzálog jog törlési engedély beszerzése iránt. Eladó a törlési engedély 2 (kettő) eredeti és 1 (egy) másolati példányát, valamint a törléshez szükséges cégszerűen aláírt ingatlan-nyilvántartási kérelmet, továbbá a jelzálog jog törléshez szükséges igazgatási szolgáltatási díj megfizetését igazoló utalási bizonylatot köteles a Vevő és Okiratszerkesztő ügyvéd részére megküldeni.
- 2.4.Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az első vételárrészetből nettó 15.000.000,-Ft-ot nettó tizenötmillió forintot foglalónak tekintenek. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi jelentését ismerik: a jogügylet szerződésszerű lebonyolítása esetén a foglaló a vételár részét képezi. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.
- 2.5.Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő az ingatlan-illetőség vételárából további **nettó 38.800.000,-Ft**, azaz nettó harmincnyolcmillió-nyolcszázezer forint vételárrészetet a 2.3. pontban rögzített okiratok eljáró jogi képviselő részére történő átadásától számított legkésőbb 3 (három) munkanapon belül köteles megfizetni az Eladó **Oberbank AG Magyarországi Fióktelep**nél vezetett **1840 0010 - 0354 3109 - 7010 0018** számú bankszámlájára történő átutalással.
- 2.6.Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan-illetőség vételárából fennmaradó **nettó 20.000.000,-Ft**, azaz nettó Húszmillió forint az alábbi ütemezés szerint kerül kifizetésre azzal, hogy valamennyi részlet teljesítési módja az Eladó 2.5. pontban megjelölt bankszámlájára történő átutalás:
- 2021. december 31. napjáig: nettó 6.680.000,-Ft (nettó Hatmillió-hatszáznyolcvanezer forint)
 - 2022. június 30. napjáig: nettó 3.330.000,-Ft (nettó Hárommillió-háromszázharmincezer forint)

- 2022. december 31. napjáig: nettó 3.330.000,-Ft (nettó Hárommillió-háromszázharmincezer forint)
- 2023. június 30. napjáig: nettó 3.330.000,-Ft (nettó Hárommillió-háromszázharmincezer forint)
- 2023. december 31. napjáig: nettó 3.330.000,-Ft (nettó Hárommillió-háromszázharmincezer forint)

2.7. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az 1.1. pontban megjelölt ingatlan-illetőségére vonatkozó tulajdonjogát nettó 80.000.000,-Ft, azaz nettó Nyolcvanmillió forint vételárrészlet szerződésszerű megfizetéséig (2.2., 2.5. pont) tartja fenn, míg a fennmaradó nettó 20.000.000,-Ft, azaz nettó Húszmillió forint vételárrészlet és járulékai, valamint annak esetleges érvényesítésével felmerülő igazolt költségek (ideértve a per- és végrehajtási költségeket is) biztosítására első ranghelyű jelzálogjogot alapítanak az Eladó jelen szerződés alapján tulajdonába kerülő 1324/2169-ed arányú ingatlan-illetőségen. Amennyiben a Vevő a 2.6. pontban részletezett fizetési kötelezettségét határidőben nem teljesíti, az Eladó jogosult a zálogtárgyból kielégíteni követelését.

2.8. Abban a nem várt esetben, amennyiben a Vevő a törlesztő részletek megfizetésével késedelembe esik, úgy a késedelem időtartamára a jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot köteles megfizetni. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő jogosult előtérítésre, azaz a vételár összegét részben, vagy egészben lejárat előtt is megfizetheti azzal, hogy ezen szándékáról az Eladót előzetesen, az info@cih.hu e-mail címre küldött elektronikus levélben, vagy egyéb más, hitelt érdemlően igazolható módon tájékoztatni köteles.

2.9. Felek megállapodnak abban, hogy ha a Vevő bármely részlet megfizetésével késedelembe esik, úgy az Eladó a Vevőt írásban felszólítja a teljesítésre tizenöt nap póthatáridő tűzésével. Eladó kiköti magának a 2.6. pontban rögzített részletfizetési kedvezmény megvonásának jogát arra az esetre, ha az általa biztosított póthatáridő is eredménytelenül telik el. Eladó a részletfizetés megvonásának jogát a Vevőhöz írásban intézett egyoldalú jognyilatkozattal gyakorolja. Ebben az esetben a teljes vételárhátralék egy összegben esedékessé válik.

Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Vevő a vételár (vagy annak bármely részlete) megfizetése tekintetében 15 (tizenöt) naptári napot meghaladó késedelembe esik és vételár-fizetési kötelezettségének az Eladó 15 (tizenöt) napos póthatáridő biztosítását tartalmazó írásbeli felszólítása ellenére sem tesz eleget, úgy Eladó jogosult érdekmúlás igazolása nélkül jelen adásvételi szerződéstől a Vevőhöz intézett egyoldalú, írásbeli nyilatkozattal elállni és a foglaló jogkövetkezményeit alkalmazni.

2.10 Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevő vételárrészlet fizetéséről minden esetben a teljesítéstől számított három munkanapon belül az info@cih.hu e-mail címről írásban értesíti okiratszerkesztő ügyvédet. Amennyiben az Eladó a tájékoztatási kötelezettségének felhívás ellenére sem tesz eleget, a vételárrészletek megfizetését a Vevő jogosult igazolni okiratszerkesztő ügyvéd részére a vételárrészletek visszavonhatatlan átutalásáról kiállított pénzügyi igazolással.

3./ BIRTOKÁTRUHÁZÁS

3.1. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő az ingatlan-illetőség birtokbavételére 80.000.000,-Ft, azaz Nyolcvanmillió forint vételárrészlet megfizetését követően jogosulttá válik. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan-illetőség birtokát fenti vételárrészlet szerződésszerű (2.2., 2.5. pontok) megfizetését követő nyolc napon belül megtekintett állapotban és minőségben átruházza a Vevőre. Vevő a birtokátruházás időpontjától kezdődően élvezzi az ingatlan-illetőség hasznait, viseli terheit, valamint a kárveszélyt.

- 3.2. Felek rögzítik, hogy az ingatlan teljes közműellátással rendelkezik. Szerződő felek a közüzemi díjakat a birtokátruházás során feljegyzett mérőóra-állás szerint viselik. Eladó szavatolja, hogy az ingatlan-illetőséget közüzemi díjtartozás, köztartozás, illetve egyéb tartozás nem terheli, ennek igazolására a birtokba adással egyidejűleg kerül sor.
- 3.3. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan-illetőség birtokátruházását követő 30 (harminc) napon belül a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságánál előterjeszti változásbejegyzési kérelmét a 8640 Fonyód, Ady E. u. 3. szám alatt bejegyzett fióktelep törlése iránt. Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlan-illetősége más szervezet székhelyeként, telephelyeként nincs nyilvántartva.
- 3.4. Szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó és a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. (Cg. 01-10-041928, székhelye: 1013 Budapest, Krisztina krt. 55.) között az Eladó ingatlanrészéből nettó 172 m² szintterületre vonatkozóan 2016. július hó 26. napján 2024. június 30. napjáig terjedő, ugyanakkor a bérlő egyoldalú nyilatkozatával meghosszabbítható, határozott időtartamú, egységes szerkezetű bérleti szerződés (a továbbiakban: „bérleti szerződés”) jött létre, melynek részletes és hatályos feltételeit a felek által 2016. július 26. napján változásokkal egységes szerkezetbe foglalt bérleti szerződés, valamint annak mellékletei tartalmazzák.
- Vevő nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant érintő bérleti szerződést, annak mellékleteit, valamint az előbbieken hivatkozott szerződés előzményét képező szerződéseket, azok mellékleteit az Eladótól átvette, fenti okiratok tartalmát megismerte és az abban foglaltakat magára nézve kötelezőnek fogadja el.
- 3.5. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő az ingatlan-illetőséget fenti bérleti jogviszonnyal terheltén vásárolja meg, és az ingatlan-illetőség tulajdonjogának megszerzésével a bérleti szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek tekintetében a Bérbeadó helyébe lép. Vevő nyilatkozik, hogy a bérleti szerződés rendelkezéseit megismerte és magára nézve kötelezőnek fogadja el. Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonos/bérbeadó személyében bekövetkező változásról a Vevő írásban tájékoztatja a Bérlet.

4./ SZAVATOSSÁG

- 4.1. Eladó a jelen adásvételi szerződés 2. fejezetében rögzített tehermentesítésre is figyelemmel szavatosságot vállal arra, hogy az ingatlan-illetőség a 3.4. pontban hivatkozott bérleti jogviszonyt meghaladóan per-, igény- és tehermentesen kerül a Vevő tulajdonába.
- 4.2. Eladó nyilatkozik, hogy nincs tudomása az ingatlan olyan hibájáról, lényeges tulajdonságáról, amely megtekintéssel nem tapasztalható. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan-illetőséget részletesen megtekintett, ismert állapotban vásárolja meg, az ingatlan-illetőséget jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja.

5./ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

- 5.1. Szerződő felek megállapítják, hogy jelen szerződés alapján a Vevő az 1.1. pontban megjelölt ingatlan 1324/2169-ed arányú tulajdoni illetőségét adásvétel jogcímén szerzi meg.
- 5.2. Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a tulajdonjog bejegyzési engedélyét már a vételár kiegyenlítését megelőzően kiállítja és ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy Letétkezelő ügyvéd a bejegyzési engedélyt 80.000.000,-Ft vételár-részlet megfizetésének szerződésszerű igazolását követő három munkanapon köteles benyújtani a Somogy Megyei Kormányhivatal illetékes Földhivatali Osztályához a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében.

- 5.3. A Vevő a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg az Eladó, mint zálogjogosult javára az 1.1. pontban megjelölt ingatlan 1324/2169-ed arányú tulajdoni hányadára vonatkozóan 20.000.000,-Ft (Húszmillió forint) tőke és járulékaik erejéig első ranghelyű jelzálogjog kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre.
- 5.4. Szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1.2. pontban megjelölt jelzálogjog törlésére irányuló kérelem a felek minden további külön nyilatkozata nélkül, jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos földhivatali kérelmet megelőzően, vagy azzal egyidejűleg nyerjen elintézés az SMKH illetékes Földhivatali Osztályánál.
- 5.5. Szerződő felek a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, legkésőbb azonban a földhivatali kérelem benyújtását követő legfeljebb 2 (kettő) hónapig a beadvány elintézésének függőben tartását kérik az Inyvtv. 47/A.§-a (1) bekezdésének b) pontja alapján.

6./ VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 6.1. Felek rögzítik, hogy az Eladó és a Vevő devizabelföldi gazdálkodó szervezetek, melynek képviselői cégkivonattal és aláírás-mintával igazolták magukat; Vevő Magyarországon bejegyzett és törvényesen működő helyi önkormányzat.
- 6.2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megkötésével, valamint a változások ingatlan-nyilvántartási átvezetésével kapcsolatosan felmerülő költségek a Vevőt terhelik. Vevő nyilatkozik, hogy közhasznú nonprofit gazdasági társaság és 2020. évben folytatott vállalkozási tevékenységből származó jövedelme után társasági adófizetési kötelezettsége ne keletkezett, tulajdonszerzése az Itv. 5.§ (1) bekezdés m) pontja alapján mentes a vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettség alól.
- Szerződő felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján az 1.1. pontban megjelölt ingatlanról energetikai tanúsítványt Eladó legkésőbb az ingatlan birtokbaadásával egyidejűleg köteles a Vevő rendelkezésére bocsátani.
- 6.3. Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlan használati rendjének szabályozásáról az ingatlan tulajdonosai között 2013. október 10. napján létrejött megállapodást és annak mellékletét az Eladótól átvette, fenti okiratok tartalmát megismerte és az abban foglaltakat magára nézve kötelezőnek fogadja el.
- 6.4. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával megbízzák Dr. Bali Papp Rita ügyvédet (8640 Fonyód, Szent István u. 14.) az adásvételi -és jelzálogjogot alapító szerződés megszerkesztésére és ellenjegyzésére, továbbá a Vevő meghatalmazza arra, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a képviselőt teljes jogkörrel ellássa. Dr. Bali Papp Rita ügyvéd a megbízást az okirat ellenjegyzésével elfogadom. Dr. Bali Papp Rita meghatalmazása az ingatlant terhelő terhek törlésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás során történő jogi képviselő ellátására is kiterjed.
- Felek rögzítik, hogy az Eladó törvényes képviselőjének aláírását a Dr. Szinessy Ügyvédi Iroda (székhelye: 1126 Budapest, Margaréta utca 5. III. emelet 2., postacíme: 2041 Budaörs, Pf. 227.; e-mail címe: iroda@szinessy.hu) képviselőjében eljáró dr. Szinessy Péter ügyvéd hitelesíti jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével.
- 6.5. Jelen adásvételi szerződés hat példányban készült és hat sorszámozott oldalból áll. Felek az szerződés egy-egy példányát a szerződés aláírásakor átvették, két példány ingatlan-nyilvántartási átvezetésre, egy példány pedig ügyvédi irattárba kerül.

6.6. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és az egyéb jogszabályok vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

6.7. Szerződő felek jelen adásvételi -és jelzálogjogot alapító szerződést elolvasás és értelmezés után, mint üzleti akaratukkal és jognyilatkozataikkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2021. március napján

Fonyód, 2021. március napján

Centrum Irodaházak Kft.
(képv.: Feith László ügyvezető)
eladó

Fonyódi Városfejlesztési és
Városüzemeltetési Nonprofit Kft.
(képv.: Kristóf Györgyné ügyvezető)
vevő

Az Eladó törvényes képviselőjének aláírását
hitelesítve ellenjegyzem Budapesten, 2021.
március napján:

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem
Fonyódon, 2021. március napján

Dr. Szinessy Ügyvédi Iroda
dr. Szinessy Péter ügyvéd
(KASZ: 36069656)

Dr. Bali Papp Rita ügyvéd
(KASZ: 36059109)

Centrum Irodaházak Kft.
(képv.: Feith László ügyvezető)
eladó

Fonyódi Városfejlesztési és
Városüzemeltetési Nonprofit Kft.
(képv.: Kristóf Györgyné ügyvezető)
vevő

Dr. Bali Papp Rita
ügyvéd