

Dr. Bali Papp Rita

ügyvéd

Iroda: 8640 Fonyód, Szent István u. 14.

Tel./fax: 06/85-361-059; 06/30-989-4506

E-mail: drbalipapprita@gmail.com

www.drbalipapprita.hu



VÉTELI JOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

Fonyód Város Önkormányzata (székhelye: 8640 Fonyód, Fő utca 19., adószáma: 15731405-2-14, önkormányzati törzsszáma: 731409, statisztikai számjele: 15731405-8411-321-14, képviseli: Hidvégi József polgármester) - mint jogosult (a továbbiakban: „**Jogosult**”)

másrészről:

NIKÉ Sportegyesület Magyar Sportakadémia (rövidített neve: NIKÉ SE, székhelye: 8640 Fonyód, Fő utca 19., nyilvántartási száma: 14-02-0003741, adószáma: 18787364-1-14, statisztikai számjele: 18787364-9312-521-14, képviseli: Balogh Vilmos János elnök) – mint vételi jog kötelezett (a továbbiakban: „**Kötelezett**”) között az alábbi napon az alábbiak szerint.

I. Előzmények

- 1.1. Szerződő felek megállapítják, hogy a fonyódi 10242/2. helyrajzi szám alatt felvett, „kivett kereskedelmi szolgáltató, gazdasági terület” megnevezésű, 18.090 m² területű belterületi ingatlan Fonyód Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll, mely ingatlanon a NIKÉ SE a Somogy Vármegyei Kormányhivatal (SMKH) SO-07D/EH/838-49/2016. számú, 2016. július 29. napján véglegessé vált építési engedélye alapján, az SMKH Földhivatali Osztálya által 641863/2022. számon záradékolt épületfeltüntetési vázrajzon ábrázolt természetbeni elhelyezkedésben, fonyódi 10242/2/A. helyrajzi számmal jelölt sportcsarnok rendeltetésű épületet épített. Az SMKH a megvalósult multifunkciós sportcsarnok épületre SO/ETDR/2403-18/2022. számú, 2022. június 01. napján véglegessé vált határozatával a használatbavételi engedélyt megadta. Az épület önálló ingatlanná alakításáról és földhasználati jog alapításáról a felek egymással megállapodást kötöttek, melynek rendelkezési értelmében a fonyódi 10242/2/A. helyrajzi számú, „sportcsarnok” megjelölésű, 2805 m² alapterületű ingatlan (továbbiakban: Sportcsarnok) a NIKÉ SE kizárólagos tulajdonába kerül, és az önálló ingatlant a fonyódi 10242/2. helyrajzi számú ingatlan 8345 m² nagyságú – a záradékolt vázrajzon II. számmal jelölt- területén földhasználati jog illeti meg.
- 1.2. Felek a Sportcsarnok hasznosításáról, tulajdonviszonyainak rendezési elveiről kötött keretmegállapodásban rögzítették azon ügyleti szándékukat, hogy a NIKÉ SE a Sportcsarnokot a későbbiekben az Önkormányzat tulajdonába adja. Felek elsődlegesen vállalták, hogy 2024. június 01. napját követő 60 napon belül közösen benyújtják a Magyar Kézilabda Szövetséghez (továbbiakban: MKSZ) mint a sportfejlesztési programot jóváhagyó szervezethez kérelmüket az ingatlan átadásához való hozzájárulás iránt, majd az MKSZ hozzájárulása esetén, a hozzájáruló nyilatkozat kézhezvételét követő 60 napon belül egymással adásvételi szerződést kötnek, melynek

*Fonyód Város Önkormányzata
(Hidvégi József polgármester)
Jogosult*

*NIKÉ Sportegyesület Magyar Sportakadémia
(Balogh Vilmos János elnök)
Kötelezett*

*Dr. Bali Papp Rita
ügyvéd*

rendelkezései szerint a NIKÉ SE a fonyódi 10242/2/A. helyrajzi számú ingatlan (Sportcsarnok) tulajdonjogát az Önkormányzatra ruházza át.

Felek megállapodtak abban, hogy ha a Sportcsarnok átadására a jóváhagyó szervezet hozzájárulása hiányában fenti módon 2024. évben, vagy azt követő években nem kerülhet sor, úgy az Önkormányzat tulajdonszerzését a Tao tv. 22/C.§ (11) bekezdésében meghatározott elidegenítési tilalmi időszak lejártát követően megnyíló vételi jog alapítással biztosítják. Felek a vételi jog alapítás részletes feltételeit jelen szerződésben az alábbiak szerint állapítják meg.

II. A vételi jog tárgya és a vételi jog gyakorlása

- 2.1.A Kötelezett nyilatkozik, hogy a Sportcsarnok, mint tárgyi eszköz beruházás könyv szerinti értékének leírására 2042. június 01. napjával kerül sor, így a Tao tv. 22/C.§ (11) bekezdése alapján ez az az időpont, mellyel a jogszabályban alapított elidegenítési és terhelési tilalom megszűnik.
- 2.2.Szerződő megállapodnak abban, hogy Kötelezett a Jogosult részére a kizárólagos tulajdonába kerülő Fonyód belterület 10242/2/A. helyrajzi számú, „sportcsarnok” megjelölésű, 2805 m² alapterületű önálló ingatlanra (továbbiakban: Ingatlan) a TAO tv. 22/C. § (11) bekezdésében rögzített elidegenítési tilalom megszűnését követő naptól, azaz 2042. június 02. napjától 2042. december 31. napjáig terjedő időszakban gyakorolható vételi jogot alapít a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:225 § (1) bekezdése alapján. A Jogosult a vételi joga alapján az Ingatlan tulajdonjogát egyoldalú jognyilatkozattal, a jelen szerződés 3.1. pontban meghatározott opciós vételárért vásárolhatja meg.
- 2.3. A Jogosult a vételi jogát a Kötelezett részére címzett írásos nyilatkozatával (továbbiakban: „Opciós Nyilatkozat”) gyakorolja. A Jogosult az Opciós Nyilatkozatot a vételi jog érvényesíthetőségének időszakában bármikor jogosult kiállítani és azt a Kötelezett részére kézbesíteni. Felek megállapodnak, hogy az Opciós Nyilatkozat kézbesítése a Kötelezett törvényes képviselője részére történő személyes átadás útján, vagy a Kötelezett székhelyére postai úton megküldött, ajánlott, tértivevényes küldemény formájában történhet. Postai küldemény esetén a Kötelezett köteles az Opciós Nyilatkozatot legkésőbb 2042. december 31. napján 23:59 óráig igazolható módon postára adni.
- 2.4.Kötelezett a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal annak tűrésére, hogy Jogosult a vételi jogát egyoldalú nyilatkozattal érvényesítse és az Opciós Nyilatkozatban foglaltak szerint az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzést nyerjen. A Jogosult az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmének előterjesztésével egyidejűleg köteles a Földhivatal részére igazolni, hogy a Jogosult az Opciós Nyilatkozatot Kötelezett részére a vételi jog hatálya alatt, annak lejártát megelőzően átadta a jelen szerződés 2.3. pontjában foglaltak szerint.
- 2.5.Kötelezett kijelenti, hogy a vételi jog fennállása alatt tartózkodik minden olyan magatartástól, ami a Jogosultnak a vételi jogból eredő jogait megghiúsítaná vagy csorbítaná. E kötelezettségének megszegése esetén Kötelezett kártérítési felelősséggel tartozik.

*Fonyód Város Önkormányzata
(Hidvégi József polgármester)
Jogosult*

*NIKÉ Sportegyesület Magyar Sportakadémia
(Balogh Vilmos János elnök)
Kötelezett*

*Dr. Bali Papp Rita
ügyvéd*

III. Az opció vételár meghatározása

3.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az opció vételárát, annak elemeit és számítási módját az alábbiak szerint határozzák meg:

- Szerződő felek a közöttük 2023. június ... napján létrejött „Területbérleti szerződés megszüntetéséről rendelkező” megállapodásban rögzítették, hogy a Kötelezettnek a Jogosulttal szemben 141.933.330,-Ft, azaz Száznegyvenegymillió-kilencszázharmincháromezer-háromszázharminc forint összegű területbérleti díj tartozása áll fenn, melynek megfizetésére a Jogosult 2042. december 31. napjáig - kamatfizetés terhével - fizetési haladékot biztosított. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Jogosult a vételi jogát gyakorolja, úgy az Opció Nyilatkozat Kötelezett részére történő kézbesítésének napján a területbérleti díj tartozás lejárttá válik és ezzel a fizetési haladék megszűnik. Felek megállapodnak abban, hogy az esedékessé vált, kamattal növelt területbérleti díjjal *megegyező összeg* képezi az opció (nettó) vételár egyik alkotóelemét.
- Felek rögzítik, hogy a Kötelezettnek a Jogosulttal szemben a Sportcsarnok áram- és gázközmű ellátásával kapcsolatos közüzemi díjtartozás jogcímén 17.240.982,-Ft (Tizenhétmillió-kétszáznegyvenezer-kilencszáznyolcvankét forint)+ÁFA összegű számlatartozása áll fenn, melyet tovább növel a 2023. június 30. napjáig felmerülő közüzemi díjak összege. A Jogosult a közüzemi díj jogcímű követelésének rendezésére 2042. december 31. napjáig a Kötelezettnek fizetési halasztást engedélyezett, kamatfizetés terhével. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Jogosult a vételi jogát gyakorolja, úgy az Opció Nyilatkozat Kötelezett részére történő kézbesítésének napján a közüzemi díj jogcímű számlatartozás lejárttá válik és ezzel a fizetési haladék megszűnik. Felek megállapodnak abban, hogy az esedékessé vált, kamattal növelt számlatartozással *megegyező összeg* képezi az opció vételár másik elemét.
- A Felek között 2023. június ... napján létrejött „Sportcsarnok üzemeltetési és bérleti szerződés” alapján a Jogosultat a Kötelezett részére 29.712.000,-Ft (Huszonkilencmillió-hétszáztizenkétezer forint) + ÁFA éves bérleti díjfizetési kötelezettség terheli, mely minden év június 30. napjáig előre esedékes. A bérleti díj minden évben a KSH által előző évre vonatkozóan közzétett inflációs ráta mértékével emelkedik. Felek megállapodnak abban, hogy a vételi jog gyakorolása esetén az Opció Nyilatkozat Kötelezett részére történő kézbesítésének napjáig felmerült bérleti díjjal *megegyező összeg* képezi az opció vételár harmadik elemét.
- Felek megállapodnak abban, hogy a Kötelezett az Opció Nyilatkozat kézhezvételét követő 15 (tizenöt) napon belül számlát állít ki a fentiek szerint számított opció vételárról, melyben beszámításra kerül a Kötelezettnek a Jogosulttal szemben fennálló és lejárttá tett területbérleti és közüzemi díjtartozása; valamint a „Sportcsarnok üzemeltetési és bérleti szerződés” alapján a bérleti jogviszony fennállása alatt a Jogosult részére számlázott és általa teljesített bérleti díjak összege, melyről felek a bérleti szerződésben állapodtak meg. A beszámítás révén a felek egymással szemben támasztott követeléseik megszűnnek, és a vételi jog gyakorlásakor tényleges fizetési kötelezettsége a feleknek egymással szemben nem keletkezik.

Fonyód Város Önkormányzata
(Hidvégi József polgármester)
Jogosult

NIKE Sportegyesület Magyar Sportakadémia
(Balogh Vilmos János elnök)
Kötelezett

Dr. Bali Papp Rita
ügyvéd

- 3.2.Szerződő felek megállapodnak abban, hogy ha a Kötelezett a Jogosulttal szemben fennálló, jelen szerződés 3.1. pontjában hivatkozott területbérleti díj, vagy közüzemi díj jogcímű fizetési kötelezettségeit, a fizetési haladék ellenére már a Jogosult Opció Nyilatkozatának kiállítása előtt teljesíti, úgy a fenti jogcímen általa teljesített kifizetéssel megegyező összeg válik az opciós vételár részévé, melyet a Jogosult ez esetben a beszámítás szabályainak alkalmazása nélkül, ténylegesen köteles megfizetni a Kötelezett által az opciós vételárról kiállított számla kézhezvételét követő 30 (harminc) nap teljesítési határidőn belül.
- 3.3.Szerződő felek kijelentik, hogy a vételárat a Kötelezett javaslatára, közös megegyezéssel állapították meg, amelynek során mérlegelték a jelen szerződésben foglalt jogügylet valamennyi körülményét és a felek által elérni kívánt azon célt, hogy a Sportcsarnok közösségi érdekeket és sportcélokat szolgálva önkormányzati vagyon (nemzeti vagyon) részévé váljon, erre tekintettel felek egyezően kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt jogügylettel összefüggésben egyező akarattal kizárják a jelen szerződés, illetve annak alapján létrejövő adásvételi szerződés feltűnő értékaránytalanság, vagy bármely más jogcímen történő megtámadását.
- 3.4.Kötelezett kijelenti, hogy az Önkormányzat sporttal összefüggő kötelező feladatainak ellátása és a helyi közösségi sportcélok hatékony megvalósítása érdekében ügyleti szándéka kifejezetten arra irányul, hogy a Sportcsarnok – amint azt a TAO tv-ben meghatározott feltételek lehetővé teszik - az üzemeltető Önkormányzat tulajdonába kerüljön és ezzel a nemzeti vagyon részévé váljon, ezért az Ingatlan piaci értékében és a jelen szerződésben levezetett opciós vételárban, illetve ezek egymáshoz viszonyított arányában előálló bármilyen irányú jelentősebb változás a későbbiekben sem befolyásolja ügyleti akaratát és kötelezettségvállalását a tulajdonjog átruházására, mivel szándéka a Sportcsarnok térítésmentes átadására is fennáll, amennyiben az Önkormányzattal szembeni valamennyi tartozása megszűnik.

IV. Az Ingatlan birtokának átruházása

- 4.1. Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlant a Jogosult üzemelteti és ezért birtokban tartja a felek között 2023. június ... napján létrejött „Sportcsarnok üzemeltetési és bérleti szerződés alapján” 2042. december 31. napjáig terjedő időtartamra. Felek megállapodnak ezért abban, hogy a vételi jog gyakorlása esetén az Opció Nyilatkozat Kötelezett részére történő kézbesítésével a birtokátruházást megvalósultnak tekintik.

V. Szavatosságvállalások

- 5.1. Felek rögzítik, hogy a kötelező 15 (tizenöt) éves hasznosítási (üzemeltetési) időszak idejére a Magyar Állam javára az ingatlan-nyilvántartásban jelzálogjog kerül bejegyzésre a Sportcsarnok, mint önálló ingatlannak minősülő felépítmény tulajdoni lapjára, az igénybe vett társasági adó támogatás mértékéig (Tao tv. 22/C. § (6) bekezdés a) pont alapján). Kötelezett nyilatkozik, hogy ezt meghaladóan az Ingatlanra vonatkozóan harmadik személynek nincs olyan joga, mely Jogosult korlátozástól mentes tulajdonszerzését, vagy tulajdonjogának, illetve vételi jogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését akadályozná, illetve korlátozná. Kötelezett szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlan a vételi jog gyakorlásakor per-, teher- és igénymentesen kerül a Jogosult tulajdonába.

*Fonyód Város Önkormányzata
(Hidvégi József polgármester)
Jogosult*

*NIKE Sportegyesület Magyar Sportakadémia
(Balogh Vilmos János elnök)
Kötelezett*

*Dr. Bali Papp Rita
ügyvéd*

- 5.2. A Kötelezett köteles a Jogosultat írásban haladéktalanul értesíteni minden olyan körülményről, fizikai és jogi tényről (az ingatlan állagromlása, rendeltetésszerű használatát érintő változások, átalakítások, jellegének, rendeltetésének megváltoztatása, birtoklásának vagy használatának bármely okból történő módosítása stb.), amely az Ingatlan forgalmi értékét vagy forgalomképességét hátrányosan befolyásolhatja, vagy egyéb okból az Ingatlan tulajdonjogának megszerzését veszélyeztetheti.
- 5.3. Kötelezett a vételi jog megszűnésének időpontjáig az Ingatlant – a Magyar Állam javára alapított jelzálogjogot ide nem értve - nem terhelheti meg és nem idegenítheti el harmadik személy részére a Jogosult előzetes írásbeli engedélye nélkül.

VI. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

- 6.1. A Kötelezett a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára vonatkozóan 2042. december 31. napjáig terjedő időre szóló vételi jog a Jogosult javára az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.
- 6.2. Felek megállapodnak, hogy a vételi jog biztosítására az Ingatlanon a Jogosult javára elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak. A Kötelezett jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára vonatkozóan - a Jogosult javára alapított vételi jog biztosítására – elidegenítési és terhelési tilalom ténye kerüljön a Jogosult javára az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre.
- 6.3. Felek megállapodnak abban, hogy közösen kérelmezik a Magyar Állam hozzájárulását a jelen szerződésben alapított vételi jog és azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez.
- 6.4. A Kötelezett nyilatkozik, hogy amennyiben a Jogosult jelen szerződés alapján a vételi jogát 2042. június 02. napjától 2042. december 31. napjáig terjedő időszakban gyakorolja, úgy már jelen szerződés aláírásával megadja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy a Jogosult kizárólagos tulajdonjoga az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozóan adásvétel jogcímén - minden további hozzájárulás vagy jognyilatkozat nélkül - az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzést nyerjen.
- 6.5. A Jogosult jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy ha vételi jogával annak időtartama alatt nem él, a határidő elteltét követően a Kötelezett a bejegyzett vételi jogot és az annak biztosítására feljegyzett elidegenítési és terhelési tilalmat az ingatlan-nyilvántartásból töröltethesse. A vételi jog megszűnését követően a Jogosult a Kötelezett kérését követően 8 (nyolc) munkanapon belül köteles eljuttatni Kötelezett részére minden olyan okiratot, amely fenti bejegyzett terhek ingatlan-nyilvántartási törléséhez szükséges.

*Fonyód Város Önkormányzata
(Hidvégi József polgármester)
Jogosult*

*NIKE Sportegyesület Magyar Sportakadémia
(Balogh Vilmos János elnök)
Kötelezett*

*Dr. Bali Papp Rita
ügyvéd*

VII. Egyéb rendelkezések

- 7.1. Felek nyilatkoznak, hogy Magyarországon szabályszerűen bejegyzett, illetve nyilvántartásba vett jogi személyek, így szerzési és elidegenítési képességük nem korlátozott. Felek képviselői jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírásához szükséges felhatalmazással rendelkeznek. A Kötelezett kijelenti, hogy az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 41. § (6) bekezdésében található átláthatósági előírásoknak megfelel, és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.
- 7.2. Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a másik fél indokolt kérésére aláírnak és egymásnak átadnak minden olyan esetleges további okiratot, kiállítanak bármely további jognyilatkozatot és megtesznek minden olyan további intézkedést, amely szükséges lehet a jelen szerződésben foglalt jogügylet teljesítéséhez, vagy az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz, illetve jelen szerződés 6.5. pontjában foglalt esetkörben az eredeti állapot helyreállítása érdekében.
- 7.3. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek és képviselőik adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása alapján. Felek képviselői a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.
- 7.4. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés hiánytalanul és helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik. Felek kijelentik, hogy az okirat szerkesztésére adott megbízást a leírt tartalommal adták meg, ezért a szerződés tartalma egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintendő.
- 7.5. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával megbízzák Dr. Bali Papp Rita ügyvédet (8640 Fonyód, Szent István u. 14.) a vételi jogot alapító szerződés megszerkesztésére és ellenjegyzésére, továbbá a Jogosult meghatalmazza arra, hogy a vételi jog és a tulajdonjog bejegyzése iránt induló ingatlan-nyilvántartási eljárásban a képviselőtét teljes jogkörrel ellássa. Okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást az okirat ellenjegyzésével elfogadja.
- 7.6. Felek jelen szerződés aláírásával feljogosítják Okiratszerkesztő ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám-, vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen - annak lényeges tartalmának érintése nélkül - elvégezze és erről utólagosan elektronikus levél útján tájékoztassa a feleket.
- 7.7. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.
- 7.8. Jelen vételi jogot alapító szerződés hat sorszámozott oldalból áll és öt eredeti példányban készült. Felek a szerződés egy-egy példányát a szerződés aláírásakor átvették, két példány ingatlan-nyilvántartási átvezetésre, egy példány pedig ügyvédi irattárba kerül.

*Fonyód Város Önkormányzata
(Hidvégi József polgármester)
Jogosult*

*NIKE Sportegyesület Magyar Sportakadémia
(Balogh Vilmos János elnök)
Kötelezett*

*Dr. Bali Papp Rita
ügyvéd*

Szerződő felek jelen vételi jogot alapító szerződést elolvasás és értelmezés után, mint üzleti akaratukkal és jognyilatkozataikkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Fonyód, 2023. június napján.

Fonyód Város Önkormányzata
(Hidvégi József polgármester)
Jogosult

NIKÉ Sportegyesület Magyar Sportakadémia
(Balogh Vilmos János elnök)
Kötelezett

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem:

Dr. Bali Papp Rita ügyvéd
(KASZ : 36059109)

Fonyódon, 2023. június napján

Fonyód Város Önkormányzata
(Hidvégi József polgármester)
Jogosult

NIKÉ Sportegyesület Magyar Sportakadémia
(Balogh Vilmos János elnök)
Kötelezett

Dr. Bali Papp Rita
ügyvéd