

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2022. október 10-i rendkívüli ülésére
a Mezőkovácsházi 49/2 hrsz-ú kivett gazdasági épület, udvar értékesítése tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

Mezőkovácsháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 225/2022. (VIII. 22. kt. határozatában arról döntött, hogy a Mezőkovácsháza Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező belterület 49/2 hrsz.-ú ingatlannak meghatározott 8m x 12,5m részét értékesíti a Vantage Towers Zrt. (Vodafone) részére, és biztosítja az ingatlanrész megközelíthetőségét.

A társasággal való egyeztetést követően a kialakult vételár 10.000.000,-Ft+ Áfa összegben került meghatározásra.

A Vantage Towers Zrt. képviseletében jelentkezett dr. Szabó Gergely ügyvéd aki mellékelten megküldte a szerződés és a bejegyzési engedély, valamint a használatmegosztás tervezetét, amelyek kapcsán várják a hiányzó adatokat és az esetleges észrevételeket. Az adásvétel osztatlan közös tulajdonra vonatkozik.

A tulajdonjog alapításával összefüggő szerződés ügyvédi költsége, valamint az ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzéssel összefüggő valamennyi költség Társaságukat terhelné. Az ajánlati összeg tartalmazza a megvásárlásra kerülő ingatlanhoz való bejutást biztosító szolgalmi jogot, valamint az energiaellátás folyamatos biztosításának fenntartását.

Az adásvételi szerződés megkötésének időpontját követő időszakra már kifizetett bérleti díj az adásvételi szerződésben rögzített eladási árba beszámításra kerül.

Az értékesítésre a vagyonrendeletnek a forgalomképes önkormányzati vagyontárgyak feletti rendelkezési jog gyakorlására vonatkozó előírásai az irányadók:

10.§ (3) Az üzleti vagyont az alábbiak szerint lehet értékesíteni

- a) 1.000.000 Ft értékhatár feletti vagyon értékesítéséről a képviselő-testület dönt.
 - b) a Pénzügyi Bizottság dönt a 200.001.-Ft – 1.000.000.-Ft-ig terjedő értékhatár közötti vagyon értékesítéséről,
 - c) a polgármester dönt a 200.000.- Ft értékhatárt el nem érő vagyon értékesítéséről.
- A vagyontárgy elidegenítésére minimum a forgalmi értéken kerülhet sor. A döntés során a forgalmi értéknél magasabb ár megállapítható.

Kérem, hogy az előterjesztést a Képviselő-testület vitassa meg és a határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat

Mezőkovácsháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a kizárólagos tulajdonát képező Mezőkovácsháza 49/2 hrsz-ú kivett gazdasági épület, udvar művelési ágú összesen 1535 m² területű ingatlanból meghatározott 100 m² területű ingatlanrész értékesítéséről dönt a Vontage Towers Zrt.(székhely: 1096 Budapest, Lechner Ödön fasor 6., Adószám: 28749251-2-43) részére. Mezőkovácsháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a vételárat 10.000.000,-Ft + ÁFA összegben határozza meg.

Az osztatlan közös tulajdonba kerülő ingatlan használatára vonatkozóan használati megállapodást köt a Vontage Towers Zrt-vel.

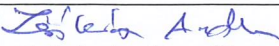
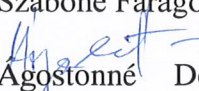
Felhatalmazza a polgármestert a határozat melléklete szerinti tartalmú adásvételi szerződés, használati szerződés és bejegyzési engedély aláírására.

Határidő: a szerződés megkötésére: értelemszerűen, az MNV Zrt-nek történő megküldésre az aláírást követően azonnal

Felelős: Csepreghy Elemér polgármester

Mezőkovácsháza, 2022. szeptember 23.


Csepreghy Elemér
polgármester

Az előterjesztést készítette:	 Zsótér Andrea főtanácsos
Az előterjesztést áttanulmányozta és felülvizsgálata:	 Dr. Szilbereisz Edit jegyző Sóki Zoltán műszaki irodavezető   Szabóné Faragó Julianna aljegyző  Agostonné Dohányos Ivett költségvetési irodavezető
Az előterjesztést tárgyalta:	Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság
Melléklet:	1db bejegyzési engedély-tervezet, 1 db használati megállapodás-tervezet, 1 db ingatlan adásvételi szerződés-tervezet a mellékletek között
Előterjesztéshez meghívott:	-
Döntésről kivonattal értesül:	-Vantage Towers Zrt.1096 Budapest, Lechner Ödön Fásor 6.
Meghívott önszerveződő csoportok:	-
Döntéshozatal:	Minősített többség

BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata (székhely: 5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 176.; adószám: 15725228-2-04; statisztikai számjele: 15725228-8411-321-04, törzskönyvi azonosító (PIR): 725228; képviseli: Csepreghy Elemér József, Polgármester) mint eladó (továbbiakban: „**Eladó**”);
és

Vantage Towers Zrt. (székhelye: 1096 Budapest, Lechner Ödön fasor 6., cégjegyzék száma: 01-10-140964, nyilvántartó bíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; adószáma: 28749251-2-43, statisztikai számjele: 28749251-6190-114-01, képviseli: Dr. Budai János Gergő, az Igazgatóság elnöke, Vezérigazgató önálló aláírási jogosultsággal), mint vevő (a továbbiakban: a „**Vevő**”)

Ingatlan Adásvételi Szerződést (továbbiakban: „**Szerződés**”) kötöttek a Békés Megyei Kormányhivatalnál nyilvántartott **Mezőkovácsháza belterület, 49/2 helyrajzi szám** alatti, 1535 m² alapterületű „Kivett gazdasági épület, udvar” megjelölésű ingatlan (továbbiakban: „**Ingatlan**”) 100/1535 arányú tulajdoni hányadának adásvételére vonatkozóan.

Eladó ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő 100/1535 arányú tulajdonjoga az Ingatlanra vonatkozóan vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, Eladó 1/1 arányú tulajdonjogának egyidejű törlése és Eladó 1435/1535 arányú tulajdonjogának bejegyzése mellett.

Mezőkovácsháza, 2022. szeptember

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata

Eladó

képviseli: Csepreghy Elemér József

Polgármester

Készítettem és ellenjegyzem:

Budapest, 2022. szeptember

dr. Kiss Dávid András

ügyvéd

KASZ:36063112

Tekintettel arra, hogy a Szerződésben rögzített feltételek maradéktalanul teljesültek, a jelen nyilatkozatot a letétből kiadom.

Budapest,

dr. Kiss Dávid András

ügyvéd

KASZ:36063112

HASZNÁLATI MEGÁLLAPODÁS

amely használati megállapodás (továbbiakban: a „**Szerződés**”) az alulírott helyen és napon létrejött egyrészről a

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata (székhely: 5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 176.; adószám: 15725228-2-04; statisztikai számjele: 15725228-8411-321-04, törzskönyvi azonosító (PIR): 725228; képviseli: Csepreghy Elemér József, Polgármester; továbbiakban: „**Tulajdonos1**”) és

Vantage Towers Zrt. (székhelye: 1096 Budapest, Lechner Ödön fasor 6., cégjegyzékszám: 01-10-140964, nyilvántartó bíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; adószáma: 28749251-2-43, statisztikai számjele: 28749251-6190-114-01, képviseli: Dr. Budai János Gergő, az Igazgatóság elnöke, Vezérigazgató önálló aláírási jogosultsággal; továbbiakban: „**Tulajdonos2**”)

(Tulajdonos1 és Tulajdonos2 együttesen: a „**Felek**”)

között az alulírott napon és helyen a következő feltételekkel.

1. A SZERZŐDÉSEL ÉRINTETT INGATLAN

- 1.1 Felek rögzítik, hogy – a jelen megállapodással egyidejűleg létrejött adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés hatályával – az alábbi arányban tulajdonosai a Békés Megyei Kormányhivatalnál nyilvántartott **Mezőkovácsháza belterület, 49/2 helyrajzszám** alatti, 1535 m² alapterületű „Kivett gazdasági épület, udvar” megjelölésű ingatlannak (továbbiakban: az „**Ingatlan**”):

Tulajdonos1: 1435/1535

Tulajdonos2: 100/1535

2. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 2.1 Felek a tevékenységeik zavartalan és eredményes folytatása érdekében az Ingatlan használatának alábbi feltételeiben állapodnak meg egymással. Felek akként állapodnak meg, hogy az Ingatlanhasználatában megosztják a jelen Szerződésben meghatározott feltételekkel, valamint a jelen Szerződéshez mellékelt vázrajz szerint.

- 2.2 Felek rögzítik, hogy (i) Tulajdonos2 kizárólagos használatába kerül az Ingatlannak a jelen Szerződés mellékletét képező vázrajzon piros színnel körülhatárolt területe és az ezen a területen található felépítmények, (ii) ezen területet Tulajdonos2 az Ingatlannak a jelen Szerződés mellékletét képező vázrajzon sárga színnel körülhatárolt területén keresztül közelítheti meg, (iii) a Tulajdonos2 hírközlési tevékenységéhez szükséges vezetékek az

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata
Eladó
képviselet: Csepreghy Elemér József
Polgármester

Vantage Towers Zrt.
Tulajdonos2
képviselet: Dr. Budai János Gergő
az Igazgatóság Elnöke Vezérigazgató

Dr. Kiss Dávid András
ügyvéd

Ingatlan területén futnak, amelyek használatát, karbantartását, esetleges kicserélését és megközelítését Tulajdonos1 folyamatosan köteles biztosítani a Tulajdonos2 részére, (iv)míg Tulajdonos1 kizárólagos használatába kerül az Ingatlannak a jelen Szerződés mellékletét képező vázrajzon jelölt valamennyi további területe és az ezen a területen található felépítmények, valamint az Ingatlannak a vázrajzon esetlegesen nem látható területei.

- 2.3 Felek megállapítják, hogy az Ingatlannak a Tulajdonos2 kizárólagos használatában álló területén a Tulajdonos2 hírközlési szolgáltatási tevékenységet folytat.
- 2.4 Felek kötelezettséget vállalnak, hogy egymás szükségtelen zavarásától tartózkodnak, valamint nyilatkoznak arról, hogy saját tulajdoni hányadát mindegyik tulajdonostárs megterhelheti.
- 2.5 A Tulajdonos jogosult és köteles biztosítani az Ingatlanon a jelen Szerződés aláírásának időpontjában bérlőként jelen lévő hírközlési szolgáltatók és esetleges további szolgáltatók ingatlan-használatát a Tulajdonos2 részére fizetendő bérleti díj ellenében, melynek mértékét és feltételeit a Tulajdonos2 és a szolgáltatók egymás közt egyeztetik.
- 2.6 Felek megállapítják, hogy az Ingatlan használatának jelen Szerződés szerinti megosztása során Felek kötelesek egymás részére biztosítani a közterületi csatlakozást és ehhez a szükséges mértékben átjárhatnak ők és az Ingatlant jogszerűen használó személyek egymás kizárólagos használatában álló területén.
- 2.7 Az Ingatlanon szükséges karbantartásokat, felújításokat minden tulajdonos a saját kizárólagos használatú ingatlanrésze tekintetében jogosult és köteles elvégezni. Tulajdonos1 nem jogosult az Ingatlannak az általa kizárólagosan használt területét harmadik személyek részére hírközlési tevékenység folytatása céljából használatba adni.
- 2.8 Az Ingatlant terhelő kiadásokat minden tulajdonos a saját kizárólagoshasználatú ingatlanrésze tekintetében önállóan vállalja, a közüzemi szolgáltatások díját egymástól függetlenül fizetik, mert az ingatlanrészek külön mérőórákkal lesznek felszerelve.
- 2.9 Felek megállapodnak, hogy amennyiben arra jogi lehetőség nyílik a helyi építési szabályzat módosítása által, vagy egyéb okból eredően, akkor Tulajdonos2 költségére megteszik a szükséges lépéseket annak érdekében, hogy az Ingatlan megosztásra kerüljön és a Tulajdonos2 által jelen Szerződés alapján kizárólagosan használt ingatlanrész önálló helyrajzi számmal rendelkező külön ingatlanként kerüljön nyilvántartásba vételre.

3. JOGUTÓDOKRA KITERJEDŐ HATÁLY

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata
Eladó
képviseli: Csepreghy Elemér József
Polgármester

Vantage Towers Zrt.
Tulajdonos2
Képviseli: Dr. Budai János Gergő
az Igazgatóság Elnöke Vezérigazgató

dr. Kiss Dávid András
ügyvéd

- 3.1 Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés rendelkezései azon személyekre is kiterjednek, akik az Ingatlan tekintetében jogutódaik, ezért felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy jogutódaikat a jelen Szerződésben foglaltakról a jogutódlás bekövetkezését megelőzően teljes körűen tájékoztatják és jogutódaikkal kizárólag a jelen Szerződés rendelkezéseivel nem ellentétes megállapodást kötnek.

4. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 4.1 Felek jelen Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a földhivatal előtti képviselettel Bán, S. Szabó, Rausch & Partners Ügyvédi Irodát (eljáró ügyvéd: Dr. Kiss Dávid András; cím: 1051 Budapest, József nádor tér 5-6.) bízzák meg és kijelentik, hogy ezen megállapodás akaratuknak megfelelően készült el. Megbízott a megbízást a jelen okirat aláírásával elfogadja.
- 4.2 Felek kölcsönösen hozzájárulnak az Ingatlan használati megosztásának ingatlan-nyilvántartási feltüntetéséhez és jelen Szerződésnek az ingatlan-nyilvántartást vezető hatósághoz történő benyújtásához.

Jelen Szerződést a felek annak elolvasása és kölcsönös értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Mezőkovácsháza, 2022. szeptember

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata

Eladó

képviseli: Csepreghy Elemér József

Polgármester

Budapest, 2022. szeptember

Vantage Towers Zrt.

képviseli: dr. Budai János Gergő

az Igazgatóság elnöke, Vezérigazgató

Tulajdonos2

Készítettem és ellenjegyzem:

Budapest, 2022. szeptember

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata
Eladó
képviseli: Csepreghy Elemér József
Polgármester

Vantage Towers Zrt.
Tulajdonos2
Képviseli: Dr. Budai János Gergő
az Igazgatóság Elnöke Vezérigazgató

dr. Kiss Dávid András
ügyvéd

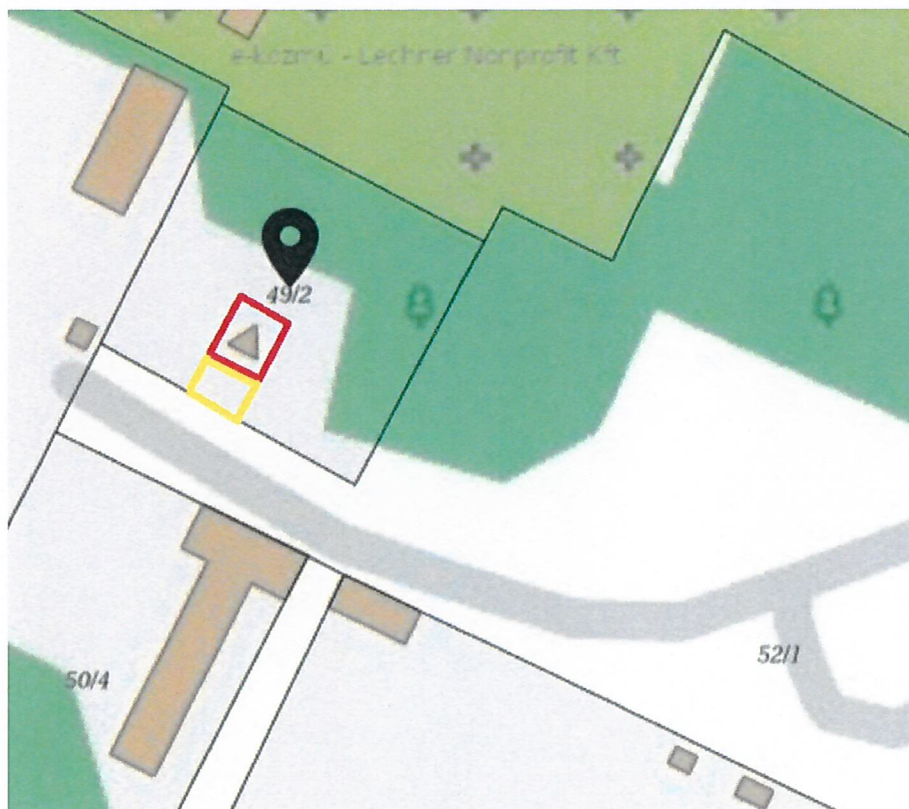
dr. Kiss Dávid András
ügyvéd
KASZ:36063112

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata
Eladó
képviseleti: Csepreghy Elemér József
Polgármester

Vantage Towers Zrt.
Tulajdonos2
Képviseleti: Dr. Budai János Gergő
az Igazgatóság Elnöke Vezérigazgató

dr. Kiss Dávid András
ügyvéd

VÁZRAJZ:



Mezőkovácsháza Város Önkormányzata
Eladó
képviseli: Csepreghy Elemér József
Polgármester

Vantage Towers Zrt.
Tulajdonos2
Képviseli: Dr. Budai János Gergő
az Igazgatóság Elnöke Vezérigazgató

dr. Kiss Dávid András
ügyvéd

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely Ingatlan Adásvételi Szerződés (továbbiakban: „**Szerződés**”) létrejött egyrészről

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata (székhely: 5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 176.; adószám: 15725228-2-04; statisztikai számjele: 15725228-8411-321-04, törzskönyvi azonosító (PIR): 725228; képviseli: Csepreghy Elemér József, Polgármester) mint eladó (továbbiakban: „**Eladó**”);

másrészről a

Vantage Towers Zrt. (székhelye: 1096 Budapest, Lechner Ödön fasor 6., cégjegyzék száma: 01-10-140964, nyilvántartó bíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; adószáma: 28749251-2-43, statisztikai számjele: 28749251-6190-114-01, képviseli: Dr. Budai János Gergő, az Igazgatóság elnöke, Vezérigazgató önálló aláírási jogosultsággal), mint vevő (továbbiakban: „**Vevő**”)

(Eladó és Vevő együttesen: a „**Felek**”)

között az alulírott napon és helyen a következő feltételekkel.

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 1.1 Eladó 1/1 arányú tulajdonosa a Békés Megyei Kormányhivatalnál nyilvántartott **Mezőkovácsháza belterület, 49/2 helyrajzi szám** alatti, 1535 m² alapterületű „Kivett gazdasági épület, udvar” megjelölésű ingatlannak (továbbiakban: „**Ingatlan**”). Eladó ezennel eladja a Vevő pedig megvásárolja az Ingatlan 100/1535 arányú tulajdoni hányadát, amely természetben az Ingatlan 100 m² alapterületű, hírközlési építmény (hírközlési antenna tartó torony és konténerek) elhelyezésére szolgáló területet jelenti. Eladó a tulajdonjogát a 2022. szeptember napján kelt tulajdoni lap másolattal igazolta Vevő felé.
- 1.2 Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben („**Nvt.**”) meghatározott üzleti vagyonnak minősül és az forgalomképes. Eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy az Ingatlan adásvétele tekintetében nem szükséges az Nvt. 13. § (1) bekezdésében meghatározott versenyeztetés, mivel annak értéke a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b.) pontja alapján, a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerinti bruttó 25.000.000.- Ft értékhatar alatt van.
- 1.3 Felek megállapítják, hogy mivel az Nvt. 14. § (4) bekezdésében foglaltak az Ingatlan értékére tekintettel nem állnak fenn, ezért a Magyar Államot az Nvt. 14. § (2) bekezdésében foglalt elővásárlási jog illeti meg, amelyet az MNV Zrt. útján jogosult gyakorolni. Felek rögzítik, hogy Eladó köteles a jelen szerződés Felek által aláírt és

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata
Eladó
képviselet: Csepreghy Elemér József
Polgármester

Vantage Towers Zrt.
Vevő
képviselet: Dr. Budai János Gergő
az Igazgatóság Elnöke Vezérigazgató

dr. Kiss Dávid András
ügyvéd

üggyvédi ellenjegyzést tartalmazó 2 (kettő) eredeti példányát a jelen szerződés megkötését követő 8 napon belül megküldeni a MNV Zrt. (Postacím: 1399 Budapest, Pf. 708.) részére és Felek egybehangzóan kérik a Magyar Állam nevében eljáró a MNV Zrt.-t, hogy az **Nvt. 14. § (5) bekezdésében foglalt határidőn belül nyilatkozzon** arról, hogy a Magyar Állam élni kíván-e az Nvt. 14. § (2) bekezdésében foglalt **elővásárlási joggal** azzal, hogy amennyiben él vele, úgy a jelen szerződés az Eladó és a Magyar Állam nevében eljáró MNV Zrt. között jön létre és a Vevő mindenféle kártérítési, kötbér, bánatpénz vagy bármely más igény nélkül szabadul a jelen szerződés szerinti kötelezettségei, illetve jogosultságai alól és Eladó köteles a kapott foglalót az MNV Zrt. elővásárlási jogát gyakorló jognyilatkozata kézhezvételétől számított 8 napon belül visszafizetni a Vevőnek. Felek kifejezetten rögzítik, hogy az MNV Zrt. fenti elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozata kézhezvételéig, illetve nyilatkozat hiányában az Nvt. 14. § (5) bekezdésében foglalt határidő elteltéig a jelen Szerződés nem lép hatályba. Eladó köteles haladéktalanul tájékoztatni a Vevőt a fenti nyilatkozat kézhezvételéről és annak tartalmáról, valamint köteles átadni a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvéd részére az MNV Zrt. részére megküldött elővásárlási jog gyakorlására felhívó levelét, valamint az annak megküldését és MNV Zrt. általi átvételét igazoló postai igazolást, amelyek a földhivatal előtti eljáráshoz szükségesek.

- 1.4 Felek rögzítik, hogy az Ingatlanper-, teher- és igénymentes.
- 1.5 Felek megállapítják, hogy közöttük az Ingatlanra vonatkozóan jelenleg Bérleti Szerződés (továbbiakban: „**Bérleti Szerződés**”) van hatályban.

2. VÉTELÁR, FIZETÉSI FELTÉTELEK

- 2.1 Az Ingatlan vételára 10.000.000,- Ft+Áfa, azaz tízmillióforint+Áfa, amely vételárat Vevő a Magyar Állam nevében eljáró MNV Zrt. fenti 1.3 pontban hivatkozott elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatának kézhezvételétől, illetve nyilatkozat hiányában az Nvt. 14. § (5) bekezdésében foglalt határidő elteltétől számított 15 munkanapon belül az Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11733034-15344100 számú bankszámlájára történő átutalással fizet meg az Eladó részére. A teljes vételár az Eladó bankszámláján történt jóváírással tekintendő megfizetettnek. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Vevő a Vételárat nem fizeti meg a fenti határidőn belül és Eladó vonatkozó fizetési felszólításának kézhezvételét követő 15 munkanapon belül sem orvosolja ezen szerződésszegését a Vevő, úgy Eladó jogosult Vevőhöz címzett írásbeli nyilatkozattal elállni a jelen szerződéstől. Vevő ezen szerződésszerű elállása esetén a Felek kötelesek annak közlésétől számított 30 napon belül közösen intézkedni aziránt, hogy a Vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme visszavonásra és a vonatkozó széljegy törlésre kerüljön, amennyiben azok az Ingatlan tulajdoni lapján szerepelnek és Felek kötelesek ehhez minden szükséges lépést és nyilatkozatot megtenni.
- 2.2 A vételár 10 %-át a Felek foglalónak tekintik és kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Amennyiben a szerződés Vevő hibájából hiúsul meg,

úgy a foglalót elveszíti, amennyiben Eladó hibájából, azt kétszeresen köteles visszafizetni Vevőnek. A foglaló a vételárba beszámít.

3. FÜGGŐBEN TARTÁS, TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA

3.1 Felek rögzítik, hogy a vételár teljes kiegyenlítéséig az Eladó a tulajdonjogát az Ingatlanra fenntartja. A Vevő a jelen Szerződést benyújthatja a földhivatalhoz és kérheti tulajdonjoga bejegyzését, azonban azt a földhivatal az Eladó bejegyzési engedélyének benyújtásáig – az Inyvtv. 47/A. §-a alapján – függőben fogja tartani. Az Eladó a kérelem benyújtásához és függőben tartásához kifejezetten hozzájárul. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetése esetén a Vevő tulajdonjoga az Ingatlanra vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön. Ezért Eladó a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi a Bán, S. Szabó, Rausch & Partners Ügyvédi Irodánál, mint letéteményesnél az Ingatlan 100/1535 arányú tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére vonatkozó, a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően kiállított bejegyzési engedélyt (továbbiakban: „**Bejegyzési Engedély**”). Ehhez a felek külön okiratba foglalt letéti szerződést nem kötnek.

3.2 A vételár maradéktalan megfizetése esetén a letéteményes köteles kiadni a Vevő számára a Bejegyzési Engedélyt amennyiben:

- (i) e-mailben kézhez kapja az Eladó jegyzőjének teljes Vételár megfizetéséről szóló nyilatkozatát; vagy
- (ii) amennyiben a teljes Vételárat Vevő elutalta és az utalás megtörténtéről értesíti az Eladót, de az Eladó az értesítés megküldésétől számított 5 napon belül semmilyen nyilatkozatot nem tesz letéteményes felé és letéteményes kézhez kapja a Vevő bankszámláját vezető pénzügyi intézet aláírással és bélyegzővel ellátott eredeti igazolását, amely szerint a teljes Vételár visszavonhatatlanul átutalásra került az Eladó jelen Szerződésben meghatározott bankszámlájára.

4. BIRTOKBAADÁS

4.1 Felek nem folytatnak le birtokbaadási eljárást, tekintettel arra, hogy a Bérleti Szerződés alapján a Vevő jelenleg is az Ingatlan birtokában van. Az Ingatlan birtokbaadásának napjaként Felek a Vételár Eladó bankszámláján történő jóváírásának napját határozzák meg. Az Ingatlan birtokbaadásáig Eladó jogosult az Ingatlan hasznait szedni és viseli annak terheit és a kárveszélyt, a birtokbaadást követően pedig a Vevő szedi az Ingatlan hasznait, illetve viseli valamennyi terhét és a kárveszélyt.

4.2 Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg egymással használati megállapodást kötnek, melyben rendezik a közös tulajdonba kerülő Ingatlanon fennálló

tulajdoni illetőségekhez tapadó kizárólagos használati jogot. Mivel a használati megállapodás alapján a Vevő kizárólagos használatába kerülő rész magában foglalja a Bérleti Szerződés tárgyát képező ingatlanrészt, így Vevő tulajdonszerzésével, mind a bérlői, mind a bérbeadói pozícióba Vevő kerülne, így Vevő tulajdonszerzésével a Bérleti Szerződés a Ptk. 6:3.§ (b) alapján a törvény erejénél fogva megszűnik. Felek a megszűnés napjának a vételár maradéktalan megfizetésének napját tekintik. Felek a bérleti díjjal a megszűnés napjáig időarányosan elszámolnak egymással.

5. SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK

5.1 Az Eladó jelen Szerződés aláírásával kijelenti és szavatolja, hogy a tulajdonátszállás napján és a birtokbaadás napján:

- (i) az Ingatlan vonatkozásában – a Bérleti Szerződéstől eltekintve – bérlők nem rendelkeznek hatályos bérleti szerződéssel, továbbá harmadik személynek az Ingatlanra érvényes használati joga nincsen;
- (ii) harmadik személyeket fenti elővásárlási jogon kívül nem illeti meg olyan – akár az ingatlan-nyilvántartásban szereplő, akár egyéb – jog, amely a Vevőt a tulajdonjog megszerzésében, a birtoklásban vagy azok zavartalan gyakorlásában korlátozná, vagy akadályozná;
- (iii) az Ingatlan per-, teher- és igénymentes és a fenti **elővásárlási jogon** felül harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését gátolná, késleltetné vagy megghiúsítaná. Eladó minden olyan jogszabály által megkívánt és egyébként általában elvárható intézkedést megfelelően megtett és a birtokbaadás napjáig megtesz, amely a Vevőnek a tehermentes Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges;
- (iv) valamennyi, az Ingatlannal kapcsolatos lényeges jogi és műszaki információt a Vevő rendelkezésére bocsátott a jelen Szerződés megkötését megelőzően;
- (v) az Eladónak nincsen az Ingatlannal kapcsolatos lejárt, vagy le nem járt köztartozása, vagy közüzemi díjtartozása, illetve adótartozása, az Ingatlant egyéb tartozás, számlákból eredő fizetési kötelezettség nem terheli;
- (vi) az Ingatlan nem áll bírói zár alatt, az Ingatlannak más jogosultja (a jelen Szerződésben meghatározott eseteket kivéve), ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincsen, az Ingatlanról egyéb jogügyletben nem rendelkeztek és nem rendelkeznek; az ingatlan-nyilvántartásba még be nem jegyzett végrehajtási jog nem terheli, vagy fenyegeti az Ingatlant, továbbá jelen Szerződés megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, egyéb megállapodást, bírósági ítéletet, egyéb bírósági vagy más hatósági határozatot, amelyben Eladó félként szerepel,

vagy amely Eladó vagyona kötelező rendelkezést tartalmaz; az Ingatlan eladásával semmilyen vonatkozásban nem sért Eladó semmilyen jogszabályt;

- (vii) jelen Szerződés megkötéséhez harmadik személy hozzájárulására nincs szükség; Eladó rendelkezik a szükséges jogkörrel és felhatalmazással a jelen Szerződés megkötése, valamint a benne foglalt jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése tekintetében, jelen Szerződés aláírása, továbbá a benne foglalt jogügyletek Eladó általi teljesítése vonatkozásában az Eladó illetve annak képviselője megfelelően felhatalmazott, és semmilyen személytől, illetve hatóságtól nem igényelnek további hozzájárulást, joglemondást, jóváhagyást, engedélyt vagy felhatalmazást a fenti elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozaton felül;
- (viii) az Ingatlannak nincsenek az Eladó által ismert hibái és nincsenek olyan körülmények, amelyek csökkentenék, vagy korlátoznák az Ingatlan rendeltetésszerű használatát;
- (ix) az Ingatlan közüzemi mérőórái hitelesek, a jogszabályi előírásoknak és szabványoknak megfelelnek.

6. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 6.1 Eladó kijelenti és szavatolja, hogy Magyarországon szabályszerűen nyilvántartásba vett önkormányzat, elidegenítési képessége korlátozva nincs. Vevő kijelenti és szavatolja, hogy a magyar jog alapján, Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, ingatlanszerzési képessége korlátozás alá nem esik. Az Ingatlan nemzeti vagyon jellegére tekintettel Eladó nyilatkozik, hogy az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül. Az Ingatlan nemzeti vagyon jellegére tekintettel Vevő nyilatkozik, hogy az Nvt. 3. § (1) bekezdés b) pontjában és ba)-bd) alpontjaiban foglaltak alapján átlátható szervezetnek minősül. Felek kölcsönösen kijelentik és szavatolják egymás felé, hogy képviselőik kellő felhatalmazással rendelkeznek a jelen Szerződés megkötésére (Eladó képviseletében eljáró személyt **Mezőkovácsháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2022. (.....)** önkormányzati határozata hatalmazta fel) és az adott Fél tekintetében sem áll fenn olyan ok, tény vagy körülmény, amely jelen Szerződés megkötését, illetve Vevő tulajdonszerzéség kizárná, vagy korlátozná a jelen Szerződésben.
- 6.2 Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan per-, teher-, és igénymentes. Az Eladó szavatolja, hogy a fent hivatkozott elővásárlási jogon felül senki javára nem áll fenn és az ügylet lezárásáig nem is fog fennállni olyan jog, amely a jelen Szerződés megkötését és a Vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy korlátozná. Vevő ezen Eladó által tett nyilatkozatokra tekintettel vásárolja meg az Ingatlant.

- 6.3 A tulajdonjog változás bejegyzésével járó mindennemű költség (mint például földhivatali eljárási díj, stb.) megfizetése a Vevő kötelezettsége. Az adóhatóság felé a Felek önállóan számolnak el.
- 6.4 Felek rögzítik, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet hatálya az Ingatlanra nem terjed ki, ezért a jelen Szerződéshez kapcsolódóan energetikai tanúsítványt nem kell készíteni.
- 6.5 Felek jelen Szerződés elkészítésével és az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos eljárással dr. Kiss Dávid András ügyvédet (Bán, S. Szabó, Rausch & Partners Ügyvédi Iroda, 1051 Budapest, József nádor tér 5-6.) hatalmazzák meg. Az ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja.

Felek jelen Szerződést elolvasták, értelmezték és mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Mezőkovácsháza, 2022. szeptember

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata

Eladó

képviseli: Csepreghy Elemér József

Polgármester

Budapest, 2022. szeptember

Vantage Towers Zrt.

Vevő

képviseli: Dr. Budai János Gergő
az Igazgatóság Elnöke Vezérigazgató

Készítettem és ellenjegyzem: Budapest, 2022. szeptember

dr. Kiss Dávid András

ügyvéd

KASZ:36063112

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata

Eladó

képviseli: Csepreghy Elemér József
Polgármester

Vantage Towers Zrt.

Vevő

képviseli: Dr. Budai János Gergő
az Igazgatóság Elnöke Vezérigazgató

dr. Kiss Dávid András

ügyvéd