

A Képviselő-testület 270/2022. (X. 10.) sz. kt. határozatának melléklete

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 ingatlan (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 értékhatár alatt van.

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

- 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 ügyvédi 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

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

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.

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

- 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 díjartozása, illetve adóartozása, 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

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

teljesítése nem sért semmilyen szerződést, egyéb megállapodást, bírósági ítéletet, egyéb bírósági vagy más hatósági határozatot, amelyben Eladó félként szerepel, vagy amely Eladó vagyonára 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 képviselőjében eljáró személyt Mezőkovácsháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének 270/2022. (X. 10.) sz. kt. határozata hatalmazta fel) és az adott Fél tekintetében sem áll fenn olyan ok, tény vagy körülmény, amely jelen Szerződés megkötését, illetve Vevő tulajdonszerzését 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.

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

- 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