

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről az alább megjelölésre kerülő ingatlan eladója,

Raiffeisen Property Lízing Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Cégjegyzékszám: 01-10-043861,

Statisztikai jelzőszám: 12391086-6491-114-01

Adószám: 12391086-4-41

Székhely: 1054 Budapest, Akadémia u. 6.

Képviseli: [...] (anyja neve: [...]) [tiszttség] és [...] (anyja neve: [...]) [tiszttség] együttes aláírási joggal rendelkező munkavállalók **[GFMT: tisztázandó, ki(k) és milyen minőségben ír(nak) alá]**, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről az alább megjelölésre kerülő ingatlan vevője

Szentendre Város Önkormányzata

Székhely: 2000 Szentendre, Városház tér 3.

Adószám: 15731292-2-13

KSH Statisztikai számjelle: 15731292-8411-321-13

Képviseli: dr. Dietz Ferenc polgármester **[GFMT: Tisztázandó, hogy az SZMSZ szerint a PH vezető vagy más ellenjegyzése szükséges-e]**

(a továbbiakban: **Vevő**)

(az Eladók és a Vevő a továbbiakban együtt: **Felek**) között az alulírott helyen, időben és feltételekkel:

1. Az Eladó kizárólagos 1/1 (egyperegy) arányú tulajdonában áll a Szentendrei Járási Hivatal Járási Földhivatala által vezetett ingatlan-nyilvántartásban **Szentendre belterület 1245/47 helyrajzi számon** felvett, természetben a 2000 Szentendre, Kálvária út 16.C. ép (korábban: 2000 Szentendre, Kálvária út 26.) alatt található „kivetett uszoda és szabadidő központ” megjelölésű, 3867 m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**). Az Eladó tulajdonjogát az Ingatlan tulajdoni lapjának II. rész 2. sorszámán található bejegyzés igazolja, a bejegyző határozat száma 43439/2006.11.08. A Felek rögzítik és tudomásul veszik, hogy jelen szerződés az aláírásának napján a TAKARNET-rendszer útján beszerzett elektronikus tulajdoni lap szemle alapján készült.

A Felek rögzítik, hogy tulajdoni lap szemle alapján az Ingatlant az alábbiak terhelik:

Raiffeisen Property Lízing Zártkörűen Működő
Részvénytársaság
[...][...]
[...][...]
Eladó

Szentendre Város Önkormányzata
[...][...]
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Budapest, 2013. december [...]

Gárdos, Füredi, Mosonyi, Tomori Ügyvédi Iroda
1056 Budapest, Váci utca 81.
dr. Tomori Erika
ügyvéd

az Ingatlan tulajdoni lapjának III/2. sorszámán	A Raiffeisen Bank Zrt. jelzálogjogosult javára fennálló jelzálogjog 9.433.962,- EUR kölcsön és járulékai erejéig (a bejegyző határozat száma:42355/2007.09.26.)
az Ingatlan tulajdoni lapjának III/6. sorszámán	Az ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) javára bejegyzett vezetékjog (a bejegyző határozat száma: 37613/2010.07.21.)
az Ingatlan tulajdoni lapjának III/7. sorszámán	Az ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) javára bejegyzett vezetékjog (a bejegyző határozat száma: 42053/2011.07.28.)

Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlan jelen szerződés 1. számú mellékletében meghatározott terület részeit az ott meghatározott személyek a csatolt bérleti szerződések alapján bérlik. **[GFMT: Tisztázandó, áll-e fenn egyéb, harmadik személyt megillető jog, teher, igény az Ingattal kapcsolatban]**

A Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlan finanszírozásból visszavett ingatlanak minősül, így az Eladó az Ingatlan építéséből és korábbi használatából eredő kellékhibákért szavatosságot nem vállal. A Vevő az Ingattal a jelen szerződés aláírása előtt megtekintette és átvizsgálta, így az Ingatlan műszaki állapotával tisztában van, az Eladó által közölt korábbi és esetlegesen fennálló sérüléseket, hibákat, hiányosságokat tudomásul vette, és jelen szerződést ezen ismeretek birtokában köti meg.

2. **Az Eladó a jelen szerződés alapján eladja a Vevőnek, a Vevő pedig a fenti 1. pontban megjelölt terhekkkel, jellemzőkkel, megtekintett állapotban megvásárolja az Ingatlan egészét.**
3. A Felek az Ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát egybehangzó akaratnyilatkozatukkal összesen nettó **2.266.000.000,- Ft** (azaz Kettőmilliárd-kettőszázhatvanhatmillió forint) összegben állapítják meg (a továbbiakban: **Vételár**). A Felek rögzítik, hogy a Vételár az Ingatlan valós piaci értékét (forgalmi érték) alapul véve közösen, az Ingatlan jelenlegi állapotát figyelembe véve határozták meg. A Felek a Vételár megfizetésére a következő ütemezést határozzák meg:
 - 3.1. A Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Raiffeisen Bank Zrt. által vezetett 12001008-00122568-10100004 számú, HUF óvadéki számlájáról való átutalással első vételárrész címén megfizet nettó **936.000.000,- Ft**, azaz (Kilencszázharminchatmillió forint) összeget („**Első Vételárrész**”) az Eladó Raiffeisen Bank Zrt. által vezetett 12001008-00238600-00100004 számú forint bankszámlájára, amelynek igazolására a Vevő bemutatja a Raiffeisen Bank Zrt. részére megfelelő módon kitöltött és benyújtott átutalási megbízást a fenti összeg Eladó részére történő megfizetésére vonatkozóan.

Raiffeisen Property Lízing Zártkörűen Működő
Részvénytársaság
[...]
[...]
[...]
Eladó

Szentendre Város Önkormányzata
[...]
[...]
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Budapest, 2013.december [...].

Gárdos, Füredi, Mosonyi, Tomori Ügyvédi Iroda
1056 Budapest, Váci utca 81.
dr. Tomori Erika
ügyvéd

- 3.2. A Vételár és az Első Vételár rész különbözete, azaz nettó **1.330.000.000,- Ft** (azaz egymilliárd-háromszázharmincmillió forint) összeg („**Második Vételár rész**”) a Raiffeisen Bank Zrt. által folyósítandó 1.330.000.000,- Ft (azaz Egymilliárd-háromszázharmincmillió forint) összegű kölcsönből kerül a Vevő utasítására megfizetésre a folyósítás napján az Eladó Raiffeisen Bank Zrt. által vezetett 12001008-00238600-00100004 számú forint bankszámlájára való átutalással.
4. A Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő jogosult a jelen szerződést tulajdonjog bejegyzési kérelemmel – vétel jogcímén – az illetékes földhivatalhoz benyújtani, és kérni az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjoga bejegyzését.

Az Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga az Ingatlan tulajdoni lapjára az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén 1/1 tulajdoni hányadban bejegyzésre kerüljön.

5. Az Ingatlan Vevő részére történő, a Vevő által megtekintett állapotban történő birtokba adására – az ingatlan kulcsaival, az ingatlanra vonatkozó valamennyi meglévő dokumentummal együtt – a Felek által egyeztetett időpontban kerül sor a Vételár megfizetését követő legkésőbb 30 napon belül, amelyről külön okiratban felvett birtokbaadási jegyzőkönyv készül. A birtokba adásig az Eladó, ezt követően a Vevő viseli az Ingatlanhoz kapcsolódó terheket, kiadásokat és költségeket kivéve, ha ezek a birtokba adás előtti okra vezethetők vissza (például közmű, egyéb tartozás). **Az Eladó a Vevő birtokba lépésekor köteles a Vevő felé igazolni, hogy az Ingatlannal kapcsolatban sem közüzemi-, sem egyéb szolgáltatói díj- vagy költségtartozás nem áll fenn. [GFMT: Tisztázandó a Városi Szolgáltatóval szemben fennálló tartozás]** A Felek az Ingatlan birtokba adásakor kölcsönösen aláírásra kerülő birtokbaadási jegyzőkönyvben rögzítik az Ingatlan fogyasztásmérőinek állását, ami az elszámolás alapjául szolgál. A birtokbaadással egyidejűleg az Eladó hozzájárulását adja a közüzemi mérőóráknak a Vevő javára történő átírásához. A Felek az átírás során együttműködnek, az átírásról a Vevő gondoskodik a szolgáltatóknál.
6. Az Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan – a fenti 1. pontban megjelölt terhek kivételével – per-, teher- és igénymentes, valamint hogy az Ingatlant a Vevőn kívül másnak nem idegeníti el, bérbe vagy használatba nem adja, hasznélvezeti, használati, bármilyen terhet, vagy a Vevő korlátlan és kizárólagos birtoklását, használatát és rendelkezését korlátozó jogot az Ingatlanon nem alapít, ezekre előszerződéses vagy szerződéses kötelezettséget semmilyen alakban nem vállal. Az Eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy az Ingatlant **semmilyen** köztartozás, vagy **más, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett tartozás** (például adó-, illeték-, közüzemi szolgáltatások után fizetendő költségek stb.) **nem terheli [GFMT: Tisztázandó a Városi Szolgáltatóval szemben fennálló esetleges tartozás]**, és a birtokbaadás időpontjáig sem fogja terhelni, az Ingatlan nem képezi végrehajtás tárgyát, és az Ingatlanon – a fenti 1. pontban írt terheken kivételével – harmadik személynek sem áll fenn olyan jogosultsága, amely a Vevő korlátlan tulajdonszerzését akadályozná. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant

Raiffeisen Property Lízing Zártkörűen Működő
Részvénytársaság
[...]
[...]
Eladó

Szentendre Város Önkormányzata
[...]
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Budapest, 2013.december [...].

Gárdos, Füredi, Mosonyi, Tomori Ügyvédi Iroda
1056 Budapest, Váci utca 81.
dr. Tomori Erika
ügyvéd

másnak nem idegenítette el, arra más számára semmiféle jogosultságot – a jelen szerződésben közöltekén kívül - nem engedélyezett és azt - a jelen szerződés megkötésére tekintettel, annak hatálya alatt - a jövőben sem teszi.

7. A Felek megállapodnak, hogy az Ingatlannal kapcsolatos kellékszavatossági jogok Eladóval szembeni érvényesítését kifejezetten kizárják, tekintettel a fenti 1. pontban foglaltakra.
8. A Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerint az Ingatlan ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása esetén az Ingatlanra energetikai tanúsítvány készítése kötelező. A Vevő a HET-[...] kódszámú tanúsítvány átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri. **[Bank: V8 uszodával egyeztetendő, hogy legkésőbb az aláírás napjára elkészüljön a tanúsítvány. Jogszabályi előírás folytán az adásvételi szerződés kötelező tartalmi eleme a tanúsítvány számának feltüntetése]**
9. A Vevő és az Eladó az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: ÁFA tv.) 142. § (3) bekezdése alapján akként nyilatkoznak, hogy Magyarországon nyilvántartásba vett adóalanynak minősülnek, valamint egyikük sem rendelkezik olyan, az ÁFA tv.-ben szabályozott jogállással, amelynek alapján tőlük adó fizetése ne lenne követelhető.
10. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt arról, hogy (a) az Ingatlan jelen szerződés szerinti értékesítése az ÁFA tv. 86.§ (1) bekezdés j) pontja szerinti használt ingatlan értékesítésnek minősül, valamint (b) az Eladó az ÁFA tv. 88.§-a alapján az Ingatlan értékesítését adókötelessé tette. A Felek rögzítik, hogy Ingatlan jelen szerződés szerinti adásvétele az ÁFA tv. 142.§ (1) bekezdés e) pontja szerinti ügylet, így az ÁFA tv. szerinti adót a Vevő köteles megfizetni.
11. A Vevő tájékoztatja az Eladót, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdése alapján a vagyonszerzési illeték tekintetében teljes személyes illetékmentességben részesül.
12. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jogszabályok, így elsősorban a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadóak.
13. Az Eladó kijelenti, hogy érvényesen bejegyzett, jogképes magyarországi jogi személy, amelynek képviselői teljes jog- és cselekvőképességgel és a szükséges jogszabályi felhatalmazással rendelkező magyar állampolgárok, akiknek a jelen szerződésbe foglalt ügylettel kapcsolatos rendelkezési jogát semmi nem korlátozza és nem zárja ki. A Vevő kijelenti, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény hatálya alá tartozó települési önkormányzat, amelynek képviselője teljes jog- és cselekvőképességgel és a jogszabályok által előírt felhatalmazással rendelkező magyar állampolgár.

Raiffeisen Property Lízing Zártkörűen Működő
Részvénytársaság
[...][...]
[...][...]
Eladó

Szentendre Város Önkormányzata
[...][...]
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Budapest, 2013.december [...].

Gárdos, Füredi, Mosonyi, Tomori Ügyvédi Iroda
1056 Budapest, Váci utca 81.
dr. Tomori Erika
ügyvéd

14. Az Eladó mint az Ingatlan jelen szerződés aláírásakor tulajdonosa és a Vevő mint az Ingatlan tulajdonjogát a jelen szerződés alapján megszerző személy – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inytv. vhr.) 34.§-a, illetve 37.§ (1) bekezdése alapján – a Raiffeisen Bank Zrt. (székhelye: 1054 Budapest, Akadémia utca 6.) javára ezennel feltétlenül és visszavonhatatlanul lemondanak arról, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján III/2. sorszám alatt a Raiffeisen Bank Zrt. zálogjogosult javára 9.433.962,- EUR kölcsön és járuléka erejéig bejegyzett jelzálogjog törlése esetén az Ingatlan tulajdoni lapján a III/2. ranghelyen a törölt jelzálogjogi bejegyzés ranghelyével rendelkezzenek, valamint, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján III/2. ranghelyen a törölt ranghelyet új jelzálogjog bejegyzésének céljára fenntartsák. Az Eladó és a Vevő már most feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 17.§ (1) bekezdés s) pontja alapján az Ingatlanhoz kapcsolódó jogilag jelentős tényként feljegyzésre kerüljön a III/2. ranghellyel rendelkezésről való lemondás a Raiffeisen Bank Zrt. javára. A Felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák és megbízzák a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet, dr. Tomori Erikát (Gárdos, Füredi, Mosonyi, Tomori Ügyvédi Iroda, 1056 Budapest, Váci utca 81.), hogy őket az illetékes ingatlanügyi hatóság előtti a ranghellyel való rendelkezésről való előzőek szerinti lemondás tényének feljegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljes jogkörrel eljárva képviselje.
15. A Felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák és megbízzák a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet, dr. Tomori Erikát (Gárdos, Füredi, Mosonyi, Tomori Ügyvédi Iroda, 1056 Budapest, Váci utca 81.), hogy őket az illetékes ingatlanügyi hatóság előtti ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljes jogkörrel eljárva képviselje. A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást és megbízást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. A jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek, továbbá a bejegyzési és tulajdon-átruházási illeték a Vevőt terheli.
16. A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd az Eladót hatályos cégkivonattal, a Vevőt a Magyar Államkincstár által vezetett elektronikus törzskönyvi nyilvántartás szerinti törzskönyvi alapadataival, illetve a Feleket képviselő természetes személyeket személyazonosságukról személyazonosító igazolványaik és lakcímkártyájuk, a Vevő képviseleti jogosultságát a [...] **[GFMT: Tisztázandó: kinevezéssel kapcsolatos dokumentáció – HVB jegyzőkönyv hiteles másolata, önkorm. jkv-i kivonat, SZMSZ stb.]**, az Ingatlan adatairól a TAKARNET-rendszerből a mai napon lekért és elmentett tulajdoni lap szemle alapján meggyőződött, az együttesen jelen lévő Feleknek a szerződés joghatásait és kockázatait teljes körben és mélységben feltárta, amit a Felek a jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul elismernek és nyugtáznak. A jelen szerződés a tárgybani ügylet vonatkozásában egyben tényvázlatként is szolgál.

Raiffeisen Property Lízing Zártkörűen Működő
Részvénytársaság
[...][...]
[...][...]
Eladó

Szentendre Város Önkormányzata
[...][...]
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Budapest, 2013.december [...].

Gárdos, Füredi, Mosonyi, Tomori Ügyvédi Iroda
1056 Budapest, Váci utca 81.
dr. Tomori Erika
ügyvéd

17. Az eljáró ügyvéd felhívja a Felek figyelmét arra, hogy az őket terhelő illeték- és adókötelezettségről konzultáljanak adószakértővel, mivel ilyen jellegű szolgáltatást az eljáró ügyvéd nem nyújt.
18. Jelen szerződés [...] (...) egymással mindenben megegyező, eredeti példányban készült, valamennyi példány [...] (...) oldalból és [...] (...) folyamatos sorszámozású pontból áll. A Felek aláírásukkal elismerik, hogy a jelen szerződésből [...] eredeti aláírt példány az Eladót, [...] aláírt példány a Vevőt **[GFMT: kérjük, szíveskedjenek tájékoztatást adni arról, hogy a RPL-nek és az Önkormányzatnak hány példányra lesz szüksége]**, 3 (három) eredeti, aláírásokkal ellátott példány pedig a szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet illeti meg. A Felek az őket megillető példányokat átvették.

A Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőként, jóváhagyólag írják alá.

1.számú melléklet: a fentiek szerint

Kelt: Budapest, 2013. december [...].

Raiffeisen Property Lízing
Zártkörűen Működő
Részvénytársaság
[...][...]
Eladó

Szentendre Város
Önkormányzata

[...]

Vevő

Pénzügyi ellenjegyzés:

.....

(város),

.....

napján

.....

aláírás

név:

.....

pénzügyi ellenjegyző

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Budapest, 2013. december [...].

Gárdos, Füredi, Mosonyi, Tomori Ügyvédi Iroda
1056 Budapest, Váci utca 81.
dr. Tomori Erika
ügyvéd

**AZ INGATLAN BÉRBEADOTT TERÜLETRÉSZEINEK ALAPRAJZA, A BÉRLŐK LISTÁJA ÉS
A KAPCSOLÓDÓ BÉRLETI SZERZŐDÉSEK**

[...] (V8 Uszodától várjuk)

TERVEZET