

## 67/2013. (IV. 29.) önkormányzati határozat

### Sportcsarnok adásvételi szerződése

Heves Város Önkormányzat Képviselő-testülete jóváhagyja a határozat melléklete szerinti tartalommal a Heves Város Önkormányzata és a Heves-Styl Sportcsarnok Ingatlanforgalmazó és Építőipari Kft. között, a Heves belterület 91/10/A hrsz. alatt felvett, a természetben Heves, Deák Ferenc utca 62. szám alatt található 2664 m<sup>2</sup> területű egyéb épület Sport- és Rendezvénycsarnok megnevezésű ingatlan adásvételi szerződését.

Határidő: 2013. április 30.

Felelős: Csáki Zsigmond polgármester

*A 67/2013. (IV. 29.) önkormányzati határozat melléklete*

### INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Heves Város Önkormányzata –H-3360 Heves, Erzsébet tér 2. , bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt. 11739047-15379683, adószám: 15729291-2-10, képviseli: Csáki Zsigmond polgármester –, mint vevő (a továbbiakban: „Vevő”)

másrészről pedig

HEVES-STYL SPORTCSARNOK INGATLANFORGALMAZÓ ÉS ÉPÍTŐIPARI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG – székhely: H-3200 Gyöngyös, Kenyérgyár út 9., cégjegyzékszám: 10-09-028295, adószám: 14299454-2-10, KSH szám: 14299454-6810-113-10., képviseli: Füleki Tibor ügyvezető –, mint eladó (a továbbiakban: „Eladó”)

a továbbiakban együttesen Szerződő Felek között az alulírott napon és helyen a következőkben megállapított feltételek szerint:

- 1./ Az Eladó kijelenti, hogy 1/1 tulajdoni arányban kizárólagos tulajdonát képezi a Heves belterület 91/10/A hrsz. alatt felvett, természetben a H-3360 Heves, Deák Ferenc utca 62. szám alatt található 2664 m<sup>2</sup> területű egyéb épület Sport- és Rendezvénycsarnok megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

A szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap III. részében az Ingatlant az alábbi terhek terhelik:

- a.) Keretbiztosítéki jelzálogjog 1.200.000.000,- Ft azaz egymilliárd-kettőszázmillió forint keretösszeg erejéig – jogosult: Magyar Takarékszövetkezeti Bank Rt., bejegyző határozat érkezési idő: 30781/2/2012.02.13. -
- b.) Vételi jog 2014. 09. 30. napjáig - – jogosult: Magyar Takarékszövetkezeti Bank Rt., bejegyző határozat érkezési idő: 30781/2/2012.02.13 -
- c.)Jelzálogjog 167.162.489,- Ft azaz százhatvanhétmillió-százhatvankétezer-négyszáznyolcvankilenc forint erejéig – jogosult: „STYL-ÉPÍTŐ” Ingatlanforgalmazó és Építőipari Zrt., bejegyző határozat, érkezési idő: 33853/2012.08.27. -
- d.)Végrehajtási jog 736.741,- Ft azaz hétszázharminchatezer-hétszáznegyvenegy forint adótartozás és járuléki erejéig – jogosult: Nemzeti Adó- és Vámhivatal, bejegyző határozat, érkezési idő: 34828/2012.10.31 -

e.)Keretbiztosítéki jelzálogjog 1.200.000.000,- Ft azaz egymilliárd-kettőszázmillió forint keretösszeg erejéig – jogosult: Magyar Takarékszövetkezeti Bank Rt., bejegyző határozat érkezési idő: 34956/4/2012.11.10. -

Szerződő Felek tényként rögzítik, hogy Vevő a Céglőnyben 2012. július 12. napján közzétett közlemény szerint adósságrendezési eljárás (a továbbiakban: Adósságrendezési eljárás) alatt áll.

A szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó tulajdonát képező és a jelen pontban meghatározott Ingatlan vételára kölcsönösen egyeztetve nettó 580.000.000,- Ft, azaz nettó Ötszáznyolcvanmillió forint, amelyből 520.000.000.- Ft azaz ötszázhuszmillió forint vételárrész megegyezik Eladónak a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. és a Garantiqa Hitelgarancia Zrt. felé a BH59D028009000, BH59D023809000 számú kölcsönszerződésből (a továbbiakban: Kölcsönszerződés) eredő, 2013. április 30. napján fennálló teljes tőke és járuléktartozásával, valamint egyéb költősgtartozásával (a továbbiakban: Tartozás). Jelen szerződés aláírásával Eladó és Vevő a Tartozás összegét elfogadják, azzal kapcsolatosan kifogásuk nincs. A jelen bekezdésben meghatározott kölcsöntartozás összege tekintetében az eladó kötelezettséget vállalt arra, hogy nyilatkozatot szerez be a kölcsönkövetelés jogosultjától arra nézve, hogy a jelen bekezdésben foglalt nettó 520.000.000.- Ft vételárösszegnek a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. részére történő megfizetése esetén a Bank igénye teljes mértékben kiegyenlítésre fog kerülni.

Szerződő Felek tényként rögzítik, hogy Vevő az ingatlan vételárát a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. – H- 1122 Budapest, Pethényi köz 10., cégjegyzékszám: 01-10-041206, adószám: 10241662-4-44, képviseli: Kiss Péter osztályvezető , Tar Sándor követeléskezelő., a továbbiakban: „Takarékbank” – által folyósítandó reorganizációs hitelből kívánja megfizetni, az Adósságrendezési eljárásban Takarékbank és a Garantiqa Hitelgarancia Zrt. által jóváhagyott egyezség alapján.

Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben a hitelfolyósításra 2013. május 31. napját követően kerül sor – tekintettel arra, hogy a vételár a Tartozáshoz igazodik – Szerződő Felek a külön szerződésmódosításban (a továbbiakban: Szerződésmódosítás) rögzítik a hitelfolyósítás napján aktuális Tartozás összegét, amelynek alapján módosítják az Ingatlan vételárának összegét a folyósítás napján Eladónak a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. és a Garantiqa Hitelgarancia Zrt. felé a BH59D028009000, BH59D023809000 számú kölcsönszerződésből (a továbbiakban: Kölcsönszerződés) eredő, fennálló teljes tőke és járuléktartozásával, valamint egyéb költősgtartozásával, ebben az esetben az első vételárrészlet összege módosulni fog a teljes vételár függvényében, amelynek összegét Szerződő Felek szintén kötelesek rögzíteni a Szerződésmódosításban. Szerződő Felek kötelezettséget vállálnak arra, hogy ezen Szerződésmódosítást és a Nyilatkozatot a megkötése napján haladéktalanul megküldik a Takarékbank részére eredetben. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a jelen pontban foglalt Nyilatkozatot és Szerződésmódosítást (amennyiben ez szükségessé válik) nem kötik meg, úgy a Takarékbank a hitel folyósítását megtagadhatja. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Szerződésmódosítás érvényesen és hatályosan akkor jön létre, amennyiben ahhoz a Takarékbank írásban hozzájárul. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a jelen pontban meghatározott Nyilatkozat és esetleges Szerződésmódosítás a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét fogja képezni. Amennyiben a Takarékbank a hitel folyósítását megtagadja, úgy a Vevő jogosult a jelen adásvételi szerződéstől minden káros jogkövetkezmény nélkül, írásbeli nyilatkozatával elállni. Az elállás a szerződést felbontja.

Vevő kijelenti, hogy mint az Áfatv. 142. § (1) bek. e.) pontja szerinti termék beszerzője, az adófizetésre kötelezett („fordított áfa”). Ezen tényt az Eladó a Vevő részére kiállított és továbbított számlán köteles feltüntetni. Vevő kijelenti, hogy az Áfatv. rendelkezéseinek megfelelően magyarországi-, és az áfa körbe bejelentkezett, nyilvántartásba vett adóalany, és nincs olyan az ÁFA törvényben szabályozott jogállása, amelynek alapján tőle adó fizetése ne lenne követelhető.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéskötés napjáig Eladó köteles az Ingatlant a teljeskörű és rendeltetésszerű használathoz szükséges és megfelelő felszerelési és berendezési tárgyakkal ellátni.

Szerződő Felek jelen szerződés aláírásának napján jegyzőkönyvet (a továbbiakban: Jegyzőkönyv) vesznek fel az Ingatlanról, a benne található felszerelési és berendezési tárgyairól (a továbbiakban: Ingóságok) annak érdekében, hogy a Vevő kellőképpen meg tudjon győződni arról, hogy az ingatlan megfelelően felszerelt és berendezett-e. A Jegyzőkönyv az Ingóságok vonatkozásában tételes felsorolást tartalmaz, továbbá azok meglétét fényképekkel dokumentálja. A Jegyzőkönyv a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi. Amennyiben az Ingóságokkal kapcsolatosan Vevői kifogás merül fel, Eladó kötelezettséget vállal az adott Ingóságot pótolja legkésőbb az első vételárrészre vonatkozó bankhitel folyósítást megelőző napig. Amennyiben Vevői kifogás merül fel, ennek Eladó általi teljesítéséről felek szintén jegyzőkönyvet (a továbbiakban: Pótjegyzőkönyv) vesznek fel. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Vevő vételárfizetési kötelezettsége akkor válik esedékessé, amikor általa elfogadottan az Ingatlan jegyzőkönyvvel igazoltan rendelkezik a fentiekben rögzített Ingóságokkal.

2./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés 1./ pontjában meghatározott Ingatlant az Eladó eladja, a Vevő pedig megveszi, úgy, hogy a Vételárat az alábbi, 3./ pontban meghatározottak szerint teljesíti a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt-től igényelt bankhitelből.

3./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának tulajdonjoga az Ingatlan 2. pontjában meghatározott vételárának (a továbbiakban: Vételár) maradéktalan kiegyenlítését követően száll át Eladóról a Vevőre.

3.1./Szerződő Felek megállapodnak, hogy Eladó az első vételár-részletből az Ingatlan 1.a), 1.b) és 1.e). pontjában meghatározott terhek alóli tehermentesítését köteles elvégezni.

Szerződő Felek megállapodnak, hogy az első vételárrész összege nettó 520.000.000,- Ft, azaz Ötszázhuszmillió forint. Amennyiben 2013. május 31. napját követően történik meg a hitel folyósítása, abban az esetben az első vételárrész összege a Szerződésmódosításban rögzített összeg.

Szerződő Felek megállapodnak, hogy Vevő az Első vételárrészletet a jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül köteles teljesíteni akként, hogy az első vételárrész összege teljes egészében beszámításra kerül Eladó Takarékbank felé fennálló Tartozásába. A jelen pontban meghatározott beszámítással történő teljesítéshez, az 1/a.), 1/b.) és 1/e.) pontban meghatározott terhek alapjául szolgáló Tartozás ekként történő törlesztéséhez mind Eladó, mind Vevő hozzájárul, azt kifejezetten elfogadja.

Szerződő Felek megállapodnak és Eladó kötelezettséget vállal arra a teljes vételár 3.2./

pontban szabályozott megfizetésétől számított 8 napon belül, hogy a Styl Építőipari Zrt. javára az 1.c) pontban meghatározott tehernek és a NAV részére, az 1.d) pontban meghatározott végrehajtási jognak az ingatlan-nyilvántartásból történő törléséhez alkalmas okiratok rendelkezésére állását követően nyilatkozatot szerez be a jelzálogjogosult és vételi jog jogosult Takarékbank és a Garantiqa Hitelgarancia Zrt. részéről, amelyet haladéktalanul köteles Vevő részére az ingatlan-nyilvántartásból való törlésre alkalmas példányszámban átadni.

3.2./ Szerződő Felek megállapodnak, hogy a második vételárrész (a továbbiakban: Második vételárrész) összege nettó 60.000.000,- Ft, azaz nettó Hatvanmillió forint, amelyből Eladó köteles az ingatlant az 1.d) pontban meghatározott Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé esedékes tartozás (a továbbiakban: NAV tartozás) alól tehermentesíteni és a végrehajtási jogot törölni, továbbá köteles az 1/c, pontjában meghatározott teher (a továbbiakban: STYL-ÉPÍTŐ Zrt „Fa” zálogjoga) alól tehermentesíti az Ingatlant.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a Vevő a Második vételárrészletet köteles a jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül átutalással teljesíteni az Eladó részére a jelen pontban részletezettek szerint.

A Második vételárrészletet a hitelt folyósító bank közvetlenül ügyvédi letétbe teljesíti dr. Balczó Gábor ügyvéd (a továbbiakban: Eljáró ügyvéd) Volksbank Zrt-nél vezetett 14100471-68771949-02000005 ügyvédi letéti számlájára átutalással, amely teljesítést Vevő és Eladó is elfogad.

a.) Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul, de legkésőbb jelen szerződés aláírását követő 3 napon belül köteles a NAV tartozáshoz kapcsolódó tartozás kimutatást, és a tartozás megfizetésére szolgáló Nemzeti Adó- és Vámhivatal számlaszámát a Nemzeti Adó- és Vámhivataltól kikérni, azt a Vevő részére bemutatni. Eladó köteles a fennálló NAV tartozást a Nemzeti Adó- és Vámhivatal részére közvetlenül az ügyvédi letétből megfizetni, és ezt Vevő és a Takarékbank részére a NAV törölő határozatával a Második vételárrészlet teljesítését követő 15 napon belül hitelt érdemlően igazolni, továbbá ezen határidőn belül az illetékes földhivatal által érkeztetett ingatlan-nyilvántartási kérelemmel és törlési nyilatkozattal köteles igazolni Vevő és a Takarékbank részére, hogy a NAV részére bejegyzett végrehajtási jog törlése iránt intézkedett.

b.) Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten megállapodnak, hogy a Vevő által kifizetésre kerülő a jelen szerződés 3.2.a.) pontban meghatározott NAV tartozáson felüli Második vételárrészlet fedezetül szolgál a Styl Zrt. "f.a." Vevővel szemben fennálló hitelezői igényeire. Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés aláírásával, valamint a Második vételárrészlet kifizetésével, egymással minden tekintetben és teljes körűen elszámoltak, egymással szemben semmilyen további követelésük nincsen. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Styl Zrt. "f.a." külön teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozni köteles arról, hogy a Vevővel minden tekintetben elszámolt, a Vevővel további követelése nincsen, valamint nem kíván további követelést érvényesíteni a Vevővel szemben. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az Eladó köteles azon nyilatkozatot beszerezni, hogy a Styl Zrt. "f.a." feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott és a javára bejegyzett 167.162.489,- Ft, azaz százhatvanhétmillió-százhatvankétezer-négyszáznyolcvankilenc forint erejéig fennálló jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön. Az eladó a Második vételárrész összege ügyvédi letéti számlájára megérkezését követő 3 napon belül köteles a

jelen pontban meghatározott törlési nyilatkozatokat Vevő részére kiadni. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Második vételárrészből a NAV tartozáson felüli összeget eljáró ügyvéd az ügyvédi letétből a Styl Zrt. "f.a." bankszámlájára teljesítse.

- 4./ Szerződő Felek megállapodnak, hogy a hitel folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. írásban hozzájárulása nélkül elállni vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani.

Eladó kijelenti, hogy amennyiben jelen adásvételi szerződés bármely ok folytán nem menne teljesedésbe és a bank a vételár összegét az Eladó részére már kifizette, úgy ezen összeget - amennyiben a polgári jog szerint visszafizetési kötelezettsége fennáll - Eladó a bank részére fizeti meg a visszafizetési kötelezettség esedékességeskor.

A Vevő a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, és már a jelen szerződésben is feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Takarékbank keretbiztosítéki jelzálogjoga 740.000.000.- Ft erejéig az ingatlan tulajdoni lapján bejegyzésre kerüljön.

Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az illetékes földhivatal a későbbiek során benyújtásra kerülő törlési engedély alapján az ingatlanokra bejegyzett terheket törölje elsőként, majd Vevő tulajdonbejegyzési kérelmét teljesítse, a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. javára alapított jelzálogjog bejegyzésével. (rangsorcsere megállapodás).

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés aláírásának napján átadja a Takarékbank részére az 1./ pontban meghatározott terhek vonatkozásában ranghelylemondó nyilatkozatát.

- 5./ Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan feltétlen, és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az adásvétel tárgyát képező ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére 1/1 arányban vétel jogcímen bejegyzésre kerüljön.

Eladó ezen bejegyzési engedélyt hét eredeti példányban az okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi. A szerződő felek rögzítik, hogy bejegyzési engedély kiadására és az illetékes Földhivatalhoz történő benyújtására a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd, akkor jogosult és köteles, amikor az ingatlan teljes vételára megfizetésre került.

Eladó az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. („Inyvtv.”) 39. § (3) bekezdés f.) pontja alapján a bejegyzési engedély földhivatali benyújtására a jelen szerződés aláírásától számított 6 hónapos végső határidőt határozza meg. A fentiekben leírtakra tekintettel az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen adásvételi szerződést készítő ügyvéd adásvétel jogcímen kérelmezze az ingatlanra a Vevő tulajdonjogának bejegyzését azzal, hogy kérelme elintézését az illetékes Földhivatal a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb 6 azaz hat hónapig tartsa függőben az Inyvtv. 47/A.§ (1) bekezdés b.) pontja alapján.

- 6./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az 1./ pontban körülírt Ingatlant a jelen szerződés megkötésének napjáig köteles Vevő birtokába adni. A birtokbaadási

jegyzőkönyvet Szerződő Felek kötelesek bemutatni a hitelt folyósító Takarékbank részére. Vevő vételárfizetési kötelezettsége a birtokbaadást követően válik esedékessé a jelen szerződésben meghatározott hatálybalépési feltételek teljesülése esetén.

A Vevő a birtokba lépés napjától kezdődően élvezzi az ingatlan hasznait és viseli annak másra át nem hárítható kárait.

Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlan birtokbaadásával egyidejűleg az ingatlanra bevezetett közművek mérőóráinak állásáról közösen jegyzőkönyvet vesznek fel. A szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan közmű terhei a jelen adásvételi szerződés megkötésének időpontjáig a Vevő részéről kerültek megfizetésre.

Eladó a birtokbavétellel egyidejűleg köteles Vevőt tájékoztatni minden olyan közművel, az Ingatlan működésével, jogi jellegével /pl.: esetleges használati jogokról kötött megállapodás, szerződéses és/vagy jogszabályon alapuló elővételi jog stb./ kapcsolatban, amely a rendeltetésszerű használathoz, korlátozásmentes birtokláshoz és elidegenítéshez szükségesek. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanról további, a rendeltetésszerű használathoz, korlátozásmentes birtokláshoz és elidegenítéshez szükséges tudnivaló nincs.

7./ Az Eladó a jelen szerződés 1./ pontjában meghatározott ingatlan tekintetében, az ott felsorolt terhek kivételével a jelen szerződés aláírásával szavatolja annak per, teher- és igénymentességét, továbbá, hogy harmadik személynek az ingatlanon nincs olyan joga, amely a Vevőt a tulajdonszerzésben, birtoklásban, avagy használati jogának gyakorlásában korlátozná, vagy akadályozná.

8./ A szerződő felek rögzítik és az eladó tudomásul veszik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet szerinti energetikai tanúsítvány beszerzése az 50 m<sup>2</sup>-nél nagyobb hasznos alapterületű ingatlan tekintetében kötelező, amely tanúsítvány elkészítése az ingatlan tulajdonosának a kötelezettsége. A vevő az energetikai tanúsítvány átvételét a jelen szerződés aláírásával elismeri.

9./Az Eladó kijelenti, hogy a cégjegyzékbe bejegyzett jogképes gazdasági társaság.

A vevő kijelenti, hogy helyi Önkormányzat, vele szemben tulajdonszerzést kizáró vagy korlátozó ok nem áll fent.

10./Felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a dr. Balczó Gábor ügyvédet – H-1018 Budapest, Széna tér 7. III/3. –, hogy őket a jelen jogügylettel kapcsolatban az ügyvédi törvényben foglalt jogkörrel képviselje, a szerződést elkészítse és ellenjegyezze, akinek a meghatalmazása a földhivatali eljárásra kiterjed.

11./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv általános és az adásvételre vonatkozó különös szabályai, valamint más hatályos jogszabályok rendelkezései a megfelelően irányadóak.

12./ A jelen ingatlan adásvételi szerződés 6 (hat) oldalból és 12 (tizenkettő) pontból áll.

A jelen ingatlan adásvételi szerződés, amely egymással szó szerint megegyező 8 (nyolc) eredeti példányban készült, annak elolvasása és megértése után a szerződést kötő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2013. április 29.

Heves Város Önkormányzata  
képviseli:

Csáki Zsigmond polgármester  
v e v ő

HEVES-STYL  
SPORTCSARNOK Kft.

képviseli:  
Füleki Tibor ügyvezető  
e l a d ó

ELLENJEGYZEM:

(Budapest, 2013. április 29.)