

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Ajka Város Önkormányzata** (székhely: 8400 Ajka, Szabadság tér 12., törzsszám: 15734185, adószám: 15734185-2-19, KSH jel: 15734185-8411-321-19, bankszámlaszám: 11748038-15429726, képviseli: Schwartz Béla polgármester) mint **eladó** (továbbiakban: eladó),

másrészről a

**Hít Gyülekezete** (székhely: 1103 Budapest, Gyömrői u. 69., az egyházak nyilvántartásába véve 00014/2012 nyilvántartási számon, adószám: 19187262-4-42, csoportos adószám: 17780443-5-42, statisztikai számjel: 19187262-9491-551-01, képviselő: Petrőcz László országos hivatalvezető) mint **vevő** (továbbiakban: vevő)

– az eladó és a vevő a továbbiakban együtt: szerződő felek – között alulírott helyen és időben az alábbi tartalommal:

1.

Szerződő felek rögzítik, hogy az eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. (Balatonfüred) által 2020. szeptember 8. napján kiadott nem hiteles tulajdoni lap alapján Balatonszepezd, belterület 1445 hrsz-ú, 7981 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett úttörőtábor megnevezésű, természetben 8252 Balatonszepezd, Csuki utca 1. szám alatti ingatlan (továbbiakban: Ingatlan). Az Ingatlanon 167,81 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű étkező-konyha rendeltetésű épület, 128,41 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű, 9 db szobát, női, férfi fürdő és wc helyiségeket tartalmazó épület, valamint 10 db faszerkezetű épület áll. Az ingatlan a Helyi Építési Szabályzat szerint Üü (üdülőházas) építési övezetbe tartozik. A vevő szavatolja, hogy az Ingatlant a jelen szerződés megkötését követő öt évig üdülőként hasznosítja.

1.1. Tekintettel arra, hogy az ingatlan a nemzeti vagyonhoz tartozik a 2011. évi CXCVI. törvény értelmében, az értékesítésre az eladó nyilvános pályázatot írt ki, mely pályázatra a vevő ajánlatot tett. Az eladó a vevő pályázati ajánlatát a 185/2020. (IX. 17.) Kt. számú határozatával a 2020. szeptember 17-i képviselő-testületi ülésen fogadta el és felhatalmazta Schwartz Béla polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

1.2. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdés alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg az ingatlan értékesítése esetén. A jelen adásvételi szerződés hatálybalépésének a feltétele, hogy az elővásárlási jogosult az elővásárlási jogával nem él. Az eladó vállalja, hogy a jelen szerződés aláírását követő 3 napon belül ez irányú megkeresését megküldi a Magyar Állam képviseletében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére. Amennyiben az elővásárlási jogosult a törvényes határidőn belül él az elővásárlási jogával, úgy az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vevő által kifizetett foglalót és vételárelőleget (a jelen szerződés 2.1. I. pontban írt 92.000.000,- Ft.-ot, azaz Kilencvenkétfmillió forintot) az elővásárlási jogosult nyilatkozatának a kézhezvételétől számított 8 napon belül a vevő részére kamatmentesen visszautalja.

1.3. Az eladó a tulajdonjogát a 2020. szeptember 8. napján kelet, elektronikus úton (TAKARNET-rendszerből) előállított nem hiteles tulajdoni lap másolattal igazolta.

.....  
Ajka Város Önkormányzata eladó  
képv.: Schwartz Béla polgármester

Hít Gyülekezete vevő  
képv.: Petrőcz László országos hivatalvezető

1.4. Az Ingatlant terheli a tulajdoni lap III/6. alatt a Regionális Fejlesztési Finanszírozó Zrt. javára 100.000.000,- Ft. kölcsöntőke és járulékaik erejéig bejegyzett jelzálogjog.

2.

Eladó eladja, vevő pedig jelenlegi, megtekintett állapotában megvásárolja az 1. pontban megjelölt Ingatlant az eladó pályázati kiírása alapján összesen bruttó 230.000.000,- Ft., azaz Kettőszázharmincmillió forint vételárért.

Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkozik a vevő felé, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) pontjában említett beépített ingatlan, és annak értékesítése mentes az Áfa alól, mivel az eladó nem élt az Áfa tv. 88. § (1) bekezdés a) pontja szerinti lehetőséggel.

Felek egyezően adják elő, hogy az Ingatlan vételárát az aktuális ingatlanforgalmi adatok ismeretében, különösen a hasonló adottságokkal rendelkező ingatlanok forgalmi értékére figyelemmel, az eladó által kiírt nyilvános pályázati eljárás keretében határozták meg és kijelentik, hogy ezzel kapcsolatosan egymással szemben sem most, sem a jövőre nézve semminemű kifogást nem támasztanak.

2.1. A foglaló és a vételár kifizetésére szerződő felek a következőkben állapodnak meg:

- I. A vevő a vételár 10 %-át, 23.000 000,- Ft-ot, azaz huszonhárommillió forintot foglalóként, valamint a vételár további 30%-át, 69 000 000,- Ft-ot, azaz hatvankilencmillió forintot vételárelőlegként, azaz összesen 92.000.000,- Ft-ot I. vételárrészletként a jelen adásvételi szerződés megkötésekor megfizet az eladó részére banki átutalás útján az eladó által fent megjelölt bankszámlára, az eladó által kiállított számla alapján.
- II. A vevő a foglalónak és vételárelőlegnek a vételárba történő beszámítását követően a teljes vételárból még fennmaradó, annak a további 60%-át, 138 000 000,- Ft-ot, azaz Egyszázharmincnyolcmillió forintot II. vételárrészletként – azt követően, hogy az eladó az Ingatlant tehermentesítette és ezt a jelzálogjogosult törlési kérelmének a vevő részére történő megküldésével és annak az Ingatlan tulajdoni lapján szelvényként történő bejegyeztetésével a vevő felé igazolta –, és, ha az elővásárlási jogosult az elővásárlási jogával nem élt, legkésőbb 2020. december 20-ig fizeti meg az eladó részére banki átutalás útján az eladó által fent megjelölt bankszámlára, az eladó által kiállított számla alapján.

Szerződő felek kijelentik, miszerint a foglaló jogintézményét ismerik és annak lehetséges – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:185. §-ban rögzített – jogkövetkezményeit jogtanácsosi tájékoztatás után megismerték és azokat jelen okirat aláírásával tudomásul veszik. Ezek szerint amennyiben a jelen szerződést a szerződő felek teljesítik, a foglaló összegét a vételárba be kell számítani, a szerződés megíúsulása esetén a teljesítés megíúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló abban az esetben jár vissza, ha jelen szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem mindkét fél felelős.

2.2. Az eladó vállalja, hogy az Ingatlant a jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül tehermentesíti, a jelen szerződés 1.4. pontban írt jelzálogjogot törölteti az ingatlan-nyilvántartásból és erről a vevőt a törlési kérelem megküldésével tájékoztatja.

.....  
Ajka Város Önkormányzata eladó  
képv.: Schwartz Réla polgármester

.....  
Hit Gyülekezete vevő  
képv.: Petrőcz László országos hivatalvezető

3.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan – valamennyi tartozékával és alkotórészeivel együttes – birtokába a vevő az I. vételrészlet kifizetését, annak az eladó bankszámláján történő jóváírását követő 3 napon belül lép, és a birtokba lépéstől kezdve viseli az Ingatlan terheit és húzza annak a hasznait. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokba adás során közösen eljárva fényképfelvételeken rögzítik az Ingatlan állapotát, és az elkészült fényképek hátoldalán az eljáró ügyintézők nevük feltüntetésével mindketten igazolják azok hitelességét. A fényképekből 1-1 példány illeti a szerződő feleket. A birtokbaadásról a szerződő felek jegyzőkönyvet is vesznek fel, amelyben rögzítik a közüzemi mérőórák számát és azok állását.

Eladó kijelenti és feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy Ingatlanba sem természetes, sem jogi személy, sem jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, sem egyéni vállalkozás, sem bármely más egyéb szervezet közigazgatásilag és cégnyilvántartásban nincs bejelentve (székhely, telephely, stb.).

Eladó szavatosságot vállal azért, hogy a vevő birtokba lépésekor az Ingatlan az eladó ingóságaitól kiürített állapotban kerül átadásra és a vevő az Ingatlant háborítatlanul jogosult birtokolni, használni és hasznosítani, az Ingatlanon harmadik személynek nincs olyan joga, amely vevő e jogát korlátozná vagy akadályozná.

4.

Eladó kifejezetten kijelenti továbbá, miszerint feltétlen szavatosságot (jogszatosság) vállal azért is, hogy az Ingatlan tulajdoni lapja a jelen szerződés aláírásának napján fennálló állapotot tükrözi, valamint, hogy az Ingatlanon – az 1.4. pontban már részletezett jelzálogjog kivételével – nem áll fenn olyan jog, kötelezettség, tény vagy bejegyzési kérelem, amely a tulajdoni lapon nincsen feltüntetve.

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant adók, vagy adók módjára behajtandó közterhek, közüzemidíj-tartozások nem terhelik, illetve amennyiben ilyen mégis felmerülne, úgy annak kiegyenlítését a birtokbaadás időpontjáig terjedő időszakra vonatkozóan magára vállalja.

Eladó kötelezi magát továbbá, hogy amennyiben vevőt bármely hatóság részéről az Ingatlannal összefüggésben olyan joghátrány éri, amely miatt fizetési kötelezettsége keletkezik, és e joghátrány alkalmazásának oka olyan cselekvés vagy mulasztás, mely a vevő tulajdonszerzését megelőző időszakban az eladónak felróhatóan történt, úgy ennek hitelt érdemlően igazolt összegét a vevő részére megfizeti.

5.

A vevő kijelenti, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlant teljes egészében megtekintette, azt az általa ismert és megtekintett állapotában vásárolja meg, annak az állagával, vagy állapotával kapcsolatosan az eladóval szemben semmiféle igénye nincs.

Az eladó kijelenti, és szavatolja (kellékszavatosság) hogy az Ingatlannak nincs olyan hibája, amely a vevő által is megismert, és a 3. pontban már részletezett állapotokból szükségszerűen következő, és a vevő által saját költségén elvégzendő jelentős mértékű helyreállítás és felújítás után a rendeltetésszerű használatot akadályozná. Az eladó kijelenti, hogy az Ingatlanon lévő épületekre a 176/2008 (VI. 30.) Korm. r. (továbbiakban: Korm. r.) szerinti, az energetikai jellemzők tanúsítására szolgáló energetikai tanúsítványt nem kell készíttetnie, mert az ingatlanon lévő felépítmények nem minősülnek a Korm. r. 2. § a) pontja szerinti épületnek.

.....  
Ajka Város Önkormányzata eladó  
képv.: Schwartz Réla polgármester

.....  
Hit Gyülekezete vevő  
képv.: Petrócz László országgyűlési képviselő

6.

Vevő a pályázati kiírásnak megfelelően vállalja, hogy az Ingatlan üdülő funkcióját a jelen szerződés aláírását követő öt éven keresztül megtartja. Az eladó a jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkozik, hogy az Ingatlanon lévő épületek felújításához, átalakításához a vevő kockázatviselésével hozzájárul.

7.

Eladó az adásvétel tárgyát képező Ingatlan tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kifizetését követő 3 napon belül a vevő részére kiadja a vevő tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát.

A szerződő felek ezt követően kérelmezik, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóság a vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímén az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra 1/1 arányban jegyezze be.

8.

Szerződő felek közül az eladó kijelenti, hogy felszámolási-, végelszámolási eljárás alatt nem álló önálló jogi személyiséggel rendelkező önkormányzat, amelynek az ingatlanok feletti rendelkezési jogát senki és semmi nem korlátozza, míg a vevő kijelenti, hogy Magyarországon nyilvántartásba vett egyház, amelynek ingatlan-szerzési képessége semmiféle korlátozás alá nem esik. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés elkészítésével és a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos összes költség a vevő terhét képezi.

A vevő kijelenti, hogy mint Magyarországon bejegyzett egyházi jogi személy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 5. § (1) bek. e) pontja értelmében teljes személyes illetékmentességre, és az 1996. évi LXXXV. tv. 32/B. § (1) bek. e) pontja alapján teljes személyes díjmentességre jogosult, mert a 2019. évi vállalkozási tevékenységével kapcsolatban társasági adó fizetési kötelezettsége nem keletkezett.

A vevő kijelenti továbbá, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bek. a) pontja alapján átlátható szervezetnek minősül.

9.

Szerződő felek megbízást adnak a vevő jogtanácsosának, dr. Németh Tibor jogtanácsosnak (1103 Budapest, Gyömrői út 69.) jelen adásvételi szerződés szerkesztésére, ellenjegyzésére, valamint a földhivatal előtti eljárásban jogi képviselőjük ellátására. Eladó meghatalmazza jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével a Dr. Várhelyi Ügyvédi Irodát (8400 Ajka, Béke u. 17. fszt. 1., eljáró ügyvéd: dr. Várhelyi Attila).

Felek kijelentik, hogy minden, a jelen adásvételi szerződéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, jelen adásvételi szerződés megkötése során jóhiszeműen jártak el.

10.

Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró jogtanácsostól és az eladó külön az általa meghatalmazott Dr. Várhelyi Ügyvédi Irodától teljes körű tájékoztatást kaptak, azokat megértették, továbbá eljáró jogtanácsosnak megbízást adnak a NAV B400 nyomtatvány kitöltéséhez, aláírásához.

.....  
Ajka Város Önkormányzata eladó  
képv.: Schwartz Péter polgármester

.....  
Hit Gyülekezete vevő  
képv.: Petrőcz László országos hivatalvezető

Eljáró jogtanácsos tájékoztatja továbbá a feleket, hogy adó- és illetékügyekben eljárást és felelősséget nem vállal. Szerződő felek a tájékoztatást tudomásul vették. Kijelentik továbbá, hogy jelen okiratban foglaltak az ügyleti akaratukkal mindenben megegyeznek, továbbá, hogy az ügyletkötés során nem voltak tévedésben, és nem álltak kényszer vagy fenyegetés hatása alatt.

Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az okiratszerkesztő jogtanácsos a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) foglaltaknak és a Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseinek megfelelően azonosította. Szerződő felek és az eljáró jogtanácsos kijelentik, hogy jelen szerződés a hivatkozott szabályzat 14) pontja alapján megkövetelt, illetve az 1. sz. mellékletébe foglalt adatokat tartalmazza.

Eladó törvényes képviselőjének a beazonosítása a felmutatott személyazonosító igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, valamint adóigazolvány alapján történt. Eladó a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy eljáró jogtanácsos a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen. Okiratszerkesztő jogtanácsos tájékoztatja Szerződő feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. § (9) bekezdésben rögzített azon kötelezettségéről, mely szerint ellenjegyzőként azon természetes személy vonatkozásában, akit nem ismer, vagy akinek a személyazonosságát illetően kétsége merül fel – közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló megbízási szerződés megkötése előtt – köteles a személyi adat- és lakcímnnyilvántartást megkeresni a részére bemutatott okmányok nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából.

Szerződő felek adatait az eljáró jogtanácsos az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (Infotv.) rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

11.

Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. és a 2011. évi CXCVI. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadóak. Szerződő felek jelen jogügyletből netán származó vitás kérdéseik eldöntésére az ingatlan fekvése szerint illetékes, és a jogvitára hatáskörrel rendelkező rendes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

12.

Jelen adásvételi szerződés 9 (kilenc) eredeti példányban készült, egyenként öt-öt oldalon, amelyből 2-2 példányt kézhez kapott valamennyi Szerződő fél, kettő eredeti és egy másolat kerül az illetékes földhivatalba és egy eredeti példányt eljáró ügyvéd és meghatalmazott jogtanácsos megőriz.

Jelen szerződést fent nevezett felek elolvasták, megértették, és annak kijelentése mellett, hogy az abban foglalt jogügylet akaratukkal mindenben megegyezik. Szerződő felek közül az eladó képviselőjében eljáró polgármester, valamint a vevő képviselőjében eljáró országos hivatalvezető kijelentik, hogy rendelkeznek jelen jogügylet megkötéséhez szükséges felhatalmazással.

.....  
Ajka Város Önkormányzata eladó  
képv.: Schwarz Béla polgármester

.....  
Hit Gyülekezete vevő  
képv.: Petrőcz László országos hivatalvezető

Szerződő felek jelen hat számozott oldalból álló szerződést elolvasás és egyező értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, eljáró jogtanácsos és ügyvéd előtt, oldalanként képviselőik aláírásával látják el.

Kelt: Ajka, 2020. 09. 29.

Budapest, 2020. szeptember 23.

Ajka Város Önkormányzata eladó  
képv.: Schwarz Béla polgármester

Hit Gyülekezete vevő  
képv.: Petrőcz László országos hivatalvezető



Ellenjegyzem:

Ellenjegyzem:

Ajka, 2020. 09. 29.

Budapest, 2020. szeptember 23.

Pénzügyi ellenjegyző:

Pénzügyi ellenjegyző:

Ajka Város Önkormányzata részéről

Hit Gyülekezete részéről



Ajka Város Önkormányzata eladó  
képv.: Schwarz Béla polgármester

Hit Gyülekezete vevő  
képv.: Petrőcz László országos hivatalvezető