**ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről **Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata** (törzskönyvi azonosító szám (PIR): 732725; adószám: 15732729-2-16; KSH statisztikai számjel: 15732729-8411-321-16; államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 742300; székhely: 5000 Szolnok, Kossuth tér 9. sz.) képviseletében: Szalay Ferenc polgármester - mint **eladó** (továbbiakban: Önkormányzat),

másrészről …………………………………………………………………………….. - (továbbiakban: Vevő)

 – együttes említésük esetén Szerződő felek – között a következő feltételekkel:

1. **Előzmény**

1.1./ Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlése a 221/2016. (VIII.15.) sz. közgyűlési határozatával döntött a TOP-6.3.2-15-SL1-2016-00001 azonosító számú „Tisza park belvárosi területének komplex rehabilitációja funkcióbővítéssel” című projekt (továbbiakban: Projekt) indításáról.

A projekt keretében megvalósítandó fejlesztések/projektelemek:

* támogatott projekt elem a Tisza-park Tisza Szálló melletti területrészén megépítésre kerülő új park és játszótér (hrsz: 915/5),
* önkormányzati önerőből megvalósuló projektelem a kialakuló 915/2 hrsz-ú forgalomképes önkormányzati üzleti vagyoni körű építési telken a parkba illő „Pavilon (kávézó) épület”.

1.2./ Az Önkormányzat, mint tulajdonos – Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének………………………határozatával meghozott döntése szerint egyfordulós nyílt elektronikus liciteljárás keretében meghirdette a kialakuló *Szolnok, 915/2 hrsz-ú, 480 m2 nagyságú, „Pavilon (kávézó) épület” ingatlant* értékesítésre meghatározott kötelezettségekkel (továbbiakban: Elektronikus liciteljárás). Az Önkormányzat az ingatlant az Aestimator-Terra Kft. (1076 Budapest, Százház utca 20. fsz. 9. Cg.01-09-928087, adószám: 14965768-2-42) által működtetett online rendszer útján, a nyilvános Elektronikus liciteljárásban értékesítette, mely eljárásban a legmagasabb összegű érvényes vételi ajánlatot Vevő tette. Szerződő felek rögzítik, és Önkormányzat elismeri, hogy Vevő megfizette az Elektronikus liciteljárás részvételi feltételeként kikötött ajánlati biztosítékot, és a szerződéskötési feltételeként kikötött online liciteljárás költségtérítésének (leütési díj) összegét.

Mindezeknek megfelelően Szerződő felek az alábbi szerződést kötik:

1. **Szerződés tárgya és ellenértéke**

2.1./ Az Önkormányzat Elektronikus liciteljárás keretében eladja Vevő részére a kizárólagos tulajdonát képező, forgalomképes önkormányzati üzleti vagyoni körbe tartozó, **Szolnok, belterület, 915/2 hrsz-ú, 480 m2 nagyságú, „Pavilon (kávézó) épület” megnevezésű** ingatlant. (továbbiakban: Ingatlan)

2.2./ Az Önkormányzat kijelenti, Vevő pedig tudomásul veszi és elfogadja, hogy az Ingatlan

2.2.1./ = a jelen szerződésben meghatározottakon kívül per-, teher- és igénymentes, tulajdoni lapjának III. fejezetében az alábbi bejegyzés található:

 *„1.bejegyző határozat, érkezési idő: 37022/2/1992.04.16.*

 *Önálló szöveges bejegyzés átjegyezve a 915 hrsz-ú ingatlanból.*

 *5.bejegyző határozat, érkezési idő: 34902/2/2018.03.12.*

 *Önálló szöveges bejegyzés telekhatárrendezés, területe 337 m2-rel növekedett.”*

2.2.2./= pályázattal terhelt:

Projekt: TOP-6.3.2-15-SL1-2016-00001 azonosító számú „Tisza park belvárosi területének komplex rehabilitációja funkcióbővítéssel” című projekt, melynek kivitelezési határideje 2020.06.30, a projekt zárás/Ingatlan üzemeltetési határideje legkésőbb 2020.12.31., a fenntartási időszak véghatárideje legkésőbb 2025.12.31,

2.2.3./= folyamatos funkció- és üzemeltetési kötelezettséggel terhelt (kávézó üzemeltetése) a TOP-6.3.2-15-SL1-2016-00001 azonosító számú „Tisza park belvárosi területének komplex rehabilitációja funkcióbővítéssel” című projekt fenntartási időszakának végéig a Projektben és a Vevő Elektronikus liciteljárásban tett ajánlatában foglalt kötelezettségekkel. Vevő köteles továbbá a kávézóban, annak teljes nyitvatartási időszakában a nem fogyasztó vendégek részére ellenszolgáltatás (térítés) ellenében a mosdó használatának biztosítására.

2.2.4./ telekhatárán kerítés építése csak Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlésének a településkép védelméről szóló 37/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete szerinti településképi véleményezési eljárás alapján történhet.

Az Önkormányzat kijelenti, hogy jelen pontban foglaltakon túl harmadik személynek nincs az Ingatlannal kapcsolatosan olyan joga vagy igénye, amely jelen szerződés megkötését akadályozná.

2.3./ Vevő az Elektronikus liciteljárás tett ajánlata szerinti nettó …………+………ÁFA = bruttó ……………. vételárat az alábbiak szerint fizeti meg:

2.3.1./ Vevő az Elektronikus liciteljáráson való részvételi jogosultság feltételéül előírt nettó 10.000.000.- Ft + ÁFA , azaz nettó tízmillió forint + ÁFA ajánlati biztosítékot megfizette, mely összeg a 2.3./ pont szerinti vételár összegébe beszámít.

2.3.2./ Vevő a 2.3.1./ pont szerinti összeg beszámításával a **vételár fennmaradó részét a nettó…………..- Ft +……..– Ft ÁFA = bruttó ………..- Ft-ot, azaz bruttó …………….forintot köteles megfizetni** egy összegbenaz Önkormányzat OTP Bank Nyrt- nél vezetett 11745004-15408930-00000000 sz. költségvetési elszámolási számlája javára, jelen szerződés V. 5.7./ pontja szerinti hatályba lépésétől számított 30 napon belül.

2.4./ Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő késedelmes fizetése esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (továbbiakban: Ptk.) meghatározott késedelmi kamatot köteles fizetni az Önkormányzat részére.

2.5./ Az Ingatlan birtokátruházása a 2.3.2./ pont szerinti vételárrészlet megfizetését követő 15 napon belül történik. Vevő a birtokbaadás napjától viseli az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra vonatkozó kötelezettségeket és annak terheit, szedi hasznait, saját költségén gondoskodik a az Ingatlan gyomtalanításáról, vállalja a zöldfelület gondozását – a környező parkkal összhangban - az önkormányzat által meghatározott gyakoriság és technológia szerint.

**III. A Szerződő felek jogai és kötelezettségei**

3.1./ Vevő tudomásul veszi és az alábbi kötelezettségek ismeretében írja alá jelen adásvételi szerződést:

az Ingatlant az Önkormányzat TOP-6.3.2-15-SL1-2016-00001 azonosító számú „Tisza park belvárosi területének komplex rehabilitációja funkcióbővítéssel” című projektje terheli. A Projekt megvalósításának és fenntartási időszakának véghatárideje: 2025.12.31.

3.1.1./ Vevő vállalja, hogy saját maga vagy bérlőn keresztül köteles az Ingatlant a jelen szerződés II. 2.2.3./ pontja szerint folyamatosan kávézóként üzemelteti. Vevő kijelenti és vállalja, hogy amennyiben bérlőn keresztül történik az Ingatlan kávézóként történő üzemeltetése, Vevő jelen szerződéses kötelezettséget a bérleti szerződésben köteles szerepeltetni és teljeskörűen felel annak betartásáért.

3.1.2./ Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a Projekt megvalósítási és fenntartási időszakán belül (2025. 12. 31-ig) az Ingatlant értékesíteni kívánja, azt csak Eladó hozzájárulásával, jelen szerződés szerinti feltételek mellett és azok áthárításával teheti meg. Vevő tudomásul veszi továbbá, és nyilatkozik, hogy amennyiben jelen pont szerint értékesíteni kívánja az Ingatlant, a jelen szerződés II. 2.3./ pontjában meghatározott bruttó vételár 30 %-ának megfelelő kötbért köteles megfizetni az Önkormányzat részére, mely kötbér biztosítására Szerződő felek jelen szerződés IV. 4.2./ pontja szerint jelzálogjogot alapítanak és elidegenítési és terhelési tilalom ingatlannyilvántartási bejegyzését kérik a földhivataltól.

3.2./ Vevő az alábbi kötelezettségek vállalásával írja alá jelen adásvételi szerződést:

1. Vevő hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjára az Önkormányzat javára

= a Projekt megvalósítási és fenntartási időszakára, **2025.12.31-ig szóló elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre** jelen szerződés IV. 4.2./ pontja szerint

= **visszavásárlási jog** kerüljön bejegyzésre határozott időre, a projekt szerinti 5 éves fenntartási időszakra – 2025.12.31-ig

Szerződő felek az Ingatlan visszavásárlási árát az alábbiak szerint határozzák meg:

A visszavásárlásra vonatkozó Önkormányzati nyilatkozat Vevő általi kézhezvételének időpontjában az Ingatlan forgalmi értéke, mely az Ingatlan jelen szerződés 2.3./ szerinti vételárából kiinduló - hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelő számviteli nyilvántartás szerint számítandó (eredeti + az elvégzett értéknövelő beruházási érték) - mindenkori inflációval növelt jövőbeni értékének amortizációval csökkentett értékénél nem lehet kevesebb

= **határozatlan idejű elővásárlási jog** kerüljön bejegyzésre.

Vevő vállalja az Ingatlan a kávézó bejelentett nyitvatartási idő szerinti folyamatos üzemeltetését legalább a Projekt fenntartási időszakának végéig a Projektben és jelen szerződésben foglalt kötelezettségekkel. Vevő tudomásul veszi, hogy a folyamatos és funkciókötött kávézó funkció szerinti üzemeltetés a vonatkozó jogszabályok szerint bejelentett nyitva tartás szerint, de legalább heti 4 nap, és naponkénti legalább 6 óra nyitvatartással történhet, melynek nem teljesítése esetén az Önkormányzat – első alkalommal kétszeri írásbeli max. 90 nap intézkedési időtartammal történő - írásbeli felszólítására 10.000.- Ft/nap (nem teljesítési) kötbért köteles fizetni az Önkormányzat részére. Vevő vállalja továbbá, hogy a kávézóban, annak teljes nyitvatartási időszakában biztosítja a nem fogyasztó vendégek részére ellenszolgáltatás (térítés) ellenében a mosdó használatot.

1. Vevő köteles jelen szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül az Ingatlanra a Projekt megvalósítási és fenntartási időszakának végéig, 2025. 12. 31-ig terjedő időszakra újraelőállítási értéken vagyonbiztosítást kötni.

3.3./ Önkormányzat tájékoztatja Vevőt, hogy az Ingatlanon meglévő épületek, építmények, egyéb fel- és alépítmények találhatók, a megközelítéshez szükséges közúti kapcsolat rendelkezése áll, melyet Vevő tudomásul vesz.

3.4./ Vevő nyilatkozik, hogy jelen III. pontban foglaltakat megértette és azok ismeretében írja alá jelen szerződést, továbbá a III. pontban megfogalmazottakkal kapcsolatban az Önkormányzattal szemben semminemű igényt nem támaszt.

**IV. Ingatlan-nyilvántartási intézkedések**

4.1./ Az Önkormányzat jelen okirat aláírásával **feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, és egyben kéri a** Szolnoki Járási Hivatal Földhivatali Osztályát, hogy **Vevő ……….tulajdonjoga** a II. 2.1./ pont szerint

**Szolnok belterület 915/2 hrsz-ú 480 m2 nagyságú**

**„kivett Pavilon-kávézó épület”** megnevezésű,

ingatlanra ……. tulajdoni hányadban **vétel jogcímen** – a II.2.3./ pont szerinti vételár Vevő általi megfizetését követően – Önkormányzat külön nyilatkozata alapján bejegyzésre kerüljön.

4.2./ Szerződő felek jelen okirat aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják** és egyben **kérik** a Szolnoki Járási Hivatal Földhivatali Osztályától a **Szolnok, belterület, 915/2 hrsz-ú, 480 m2 nagyságú, „kivett Pavilon (kávézó) épület”** megnevezésű Ingatlanra Önkormányzat javára jelen szerződés hatálybalépésétől számított, 2025.12.31-ig terjedő határozott időtartamra alapított **elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzését** a jelen szerződés II.2.3./ pontja szerinti bruttó vételár 30 %-ának megfelelő kötbér megfizetésére ………….. Ft-ig alapított jelzálogjog biztosítására, mely bejegyzéshez Vevő jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul.

4.3./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az adásvétel tárgyát képező **Szolnok, belterület, 915/2 hrsz-ú, 480 m2 nagyságú, „kivett Pavilon (kávézó) épület”** megnevezésű ingatlanra az **Önkormányzat javára** a szerződés hatályba lépésével egyidejűleg

= **határozott – a** projekt szerinti 5 éves fenntartási időszakra – 2025.12.31. - **időre szóló visszavásárlási jogot,**

= és **határozatlan időre szóló elővásárlási jogot alapítanak**,

melyek földhivatali bejegyzéséhez **Vevő jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul.**

4.4./ Jelen jogügylettel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás során felmerülő összes költség megfizetését Vevő vállalja és tudomásul veszi, hogy csak ennek és a jelen szerződés II. 2.3./ pontja szerinti vételárnak a megfizetése után járul hozzá az Önkormányzat a tulajdonjog bejegyzéséhez.

4.5./ Szerződő felek úgy állapodnak meg, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás kezdeményezéséről a jelen adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül az Önkormányzat köteles gondoskodni.

4.6./ A tulajdonjog bejegyzéséig a Szerződő felek kérik az ingatlan- nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A.§ (1) bekezdés b) pontja szerinti – a jelen okirat benyújtásától számított 6 hó időtartamig a függőben tartást.

**V. Vegyes rendelkezések**

5.1./ Az Önkormányzat az Ingatlanra vonatkozó településrendezési tervi előírásról, az Ingatlant terhelő Projekt szerinti kötelezettségekről, és az Ingatlanon lévő Pavilon – kávézó épület felépítményre vonatkozó műszaki dokumentációkról, valamint az épület tartozékairól Vevőt tájékoztatta, mely dokumentumok jelen szerződés 1. sz. mellékletei, melyet Vevő tudomásul vesz és elfogad. Vevő nyilatkozik, hogy jelen pontban foglaltakkal kapcsolatban az Önkormányzattal szemben semminemű igényt nem támaszt.

5.2./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Nemzeti vagyon értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorlására jelen szerződésnek az állam nevében elővásárlási jog gyakorlására jogosult szerv részére történő kézbesítéstől számított 35 nap áll rendelkezésre, a határidő elmulasztása jogvesztő.

5.3./ Vevő tudomásul veszi, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan az Nvtv. alapján a nemzeti vagyon része, forgalomképes önkormányzati üzleti vagyon, mely tulajdonjogának átruházása kizárólag természetes személy vagy átlátható szervezet részére történhet.

5.4./ Vevő nyilatkozik és tájékoztatja az Önkormányzatot, hogy képviselője az Nvtv. 3.§-a alapján jelen szerződés aláírására jogosult.

5.5./ Szerződő felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek. Önkormányzat képviselője teljeskörű felhatalmazással bír jelen szerződés fenti tartalommal történő megkötésére. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a Magyar Államkincstár nyilvántartásában szereplő, bejegyzett jogi személy, a képviseletében eljáró személy cselekvőképes, ügyletkötési jogaiban korlátozva nincsen.

5.6./ Vevő tudomásul veszi, hogy a jelen jogügyletből eredően a vonatkozó jogszabályok alapján (illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény) illetékfizetési kötelezettség terheli.

5.7./ Szerződő felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés hatályba lépésének időpontja az a nap, amely napon a Vevő tudomást szerez az elővásárlási jog jogosultjának - a számára nyilatkozattételre megszabott határidőn belül tett - lemondó nyilatkozatáról, vagy a határidő eredménytelen elteltéről. Az Önkormányzat köteles írásban értesíteni a Vevőt az elővásárlási jog jogosultjának nyilatkozatáról – a nyilatkozat másolatának megküldésével – vagy a nyilatkozattételre megszabott határidő eredménytelen elteltéről, az elővásárlási jog jogosultjának nyilatkozata kézhezvételétől, illetve a határidő leteltétől számított 8 napon belül.

5.8./ A jelen okirat aláírásával Szerződő felek megbízzák Dr. Rácz Andreát, Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata kamarai jogtanácsosát (5000 Szolnok, Kossuth tér 9., KASZ: 360778277) a jelen okirat szerkesztésével és ellenjegyzésével, melyre vonatkozólag jelen szerződésben foglaltakat tekintik tényvázlatnak, továbbá meghatalmazzák, hogy a jelen jogügylet során őket a Szolnoki Járási Hivatal Földhivatali Osztálya előtt az ingatlan-nyilvántartási eljárás során teljes jogkörrel képviselje, és helyettük eljárjon, mely megbízást Dr. Rácz Andrea kamarai jogtanácsos elfogad.

5.9./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályokat, elsősorban a Ptk. rendelkezéseit tekintik irányadónak.

5.10./ Szerződő felek tudomásul veszik, és hozzájárulnak ahhoz, hogy jelen megállapodásban felhasznált adataik az általános adatvédelmi rendelet (GDPR), az Európai Unió új adatvédelmi rendeletének előírásai alapján felhasználásra kerüljenek. Szerződő felek adatai a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően, a bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre.

5.11./ Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szerződés teljesítése érdekében együttműködnek. Vitás kérdéseiket tárgyalások útján kísérlik meg rendezni. Szerződésből eredő jogviták rendezésére a Szerződő felek hatáskörtől függően kikötik a Szolnoki Járásbíróság, illetve a Szolnoki Törvényszék illetékességét.

Jelen szerződést a Szerződő felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.

Szolnok, 2020. ………………………….. Szolnok, 2020. …………………………..

 ................................................................ ...................................................................

 **Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata**

képviseletében

 **Szalay Ferenc polgármester**

 e l a d ó v e v ő

Önkormányzat általi pénzügyi ellenjegyzés: ………………………..

2020. ………………………..

Tanuk:

1. ………………………………………………………………..
2. ………………………………………………………………..

Ellenjegyzem: Szolnok, 2020. ……………………………..

Dr. Rácz Andrea

kamarai jogtanácsos (KASZ: 36078277)