

Ingatlan Adásvételi Előszerződés

amely létrejött egyrészről

HAJDÚSZOBOSZLÓI VÁROSGAZDÁLKODÁSI Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság

(székhely: 4200 Hajdúszoboszló, Nyugati sor 5.,
statisztikai számjele: 10600845-3811-573-09,
Cégjegyzékszám: 09 10 000044
Képviseli: Nyéki István vezérigazgató)
mint későbbi Eladó (a továbbiakban: „Eladó”),

másrészről

Roberts Resort Korlátolt Felelősségű Társaság

(székhely: 4200 Hajdúszoboszló, Arany János u. 14.,
statisztikai számjele: 26232151-5510-113-09,
cégjegyzékszám: Cg. 09-09-029436,
képviseli: Szűcs Róbert ügyvezető, illetve Dobray Laura Ildikó ügyvezető, /önálló cégjegyzés/)

mint vevő (a továbbiakban: „Vevő”)

Továbbiakban együtt „Előszerződő felek” vagy „Felek”

között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint.

I. Preambulum

1. Eladó kijelenti, hogy 1/1 arányban kizárólagos tulajdonát képezi a Hajdúszoboszlói Járási Hivatal ingatlan-nyilvántartásában, **HAJDÚSZOBOSZLÓ** belterület, **3266/1** hrsz. alatt felvett, 10.0144 m² területű, „**Kivett üdülőépület, udvar**” művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan**”).

Szerződő felek megállapítják, hogy az Ingatlan teherlapján – a TAKARNET rendszerből 2018. február 2-án lekért adatok szerint a következő bejegyzések kerültek felvezetésre:

- **Elővásárlási jog.** Jogosult: Hajdúszoboszló Város Önkormányzata. /továbbiakban: Elővásárlási jog./

.....
HAJDÚSZOBOSZLÓI NONPROFIT Zrt.

Eladó
képviselő: Nyéki István
(vezérigazgató)

.....
Roberts Resort Kft.

Vevő
képviselő: Szűcs Róbert
(ügyvezető)

- **Használat joga.** Jogosult: Hajdúszoboszlói Víz-, Csatorna és Hőszolgáltató Kft.
Tartalma: A 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 1. §. (3) . bekezdése alapján közcélú vízellátási létesítmény létesítéséhez, üzemeltetéséhez vagy ilyen célú szolgáló vízhasználatához, továbbá a jövőbeni ivóvízellátás célját szolgáló vízbázisok védelme érdekében védőidom, védőterület, védősáv kijelölésére. /továbbiakban: Használati jog./
- **Vezetékjog.** Jogosult: E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zártkörűen működő Rt.
Tartalma: 3151 m² a LE-4820(5444)/09 sz. határozat alapján és 4554 m² a LE-4797/(5442)/09 sz. határozat alapján. Továbbá 22 m² a LE-5372/(6979)/12 sz. határozat alapján 0,4 kv-os közcélú légvezetékre és / vagy földkábelre. /továbbiakban együttesen: Vezetékjog./
- **Bányászolgalmi jog.** Jogosult: MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyilvánosan Működő Részvénytársaság.
Tartalma: 5142 m² nagyságú területre, „Hajdúszoboszló mező 20 kV-os légvezetékei” a HBB/05/00019-23/2013 sz. határozat alapján. /továbbiakban: Bányászolgalmi jog./

/Az Elővásárlási jog, a Használat joga, a Vezetékjog és a Bányászolgalmi jog a továbbiakban együttesen: **Terhek**/

Az Ingatlan ezen Terheken kívül per-, teher- és igénymentes. A Ingatlan tulajdoni lap másolata és térképmásolata a jelen előszerződés **1. sz. mellékletét képezi.**

2. Előszerződő felek rögzítik, hogy Vevő vendéglátással foglalkozó gazdasági társaság. Vevő kijelenti, hogy jelen ingatlan adásvételi előszerződés szerinti üzleti akarata egy összesen 80.000 m² nagyságú, kivett üdülőépület, udvar *(a telekalakítás utáni ingatlan-nyilvántartási terület pontos nagysága jelenleg még nem határozható meg)* megnevezésű ingatlan megvásárlása abból a célból, hogy azon egy magas színvonalú, minimum nyolcvan vendégszobát, wellness-, konferencia-, és éttermi részleggel rendelkező szállodát alakítson ki. (a továbbiakban: „**Ingatlanprojekt**”). Vevő jelen előszerződés szerinti üzleti akarata a 3. pont szerinti Projektingatlan megvásárlása abból a célból, hogy a Projektingatlanon az Ingatlanprojektet megvalósítsa.

Eladó rögzíti, hogy üzleti akarata a Projektingatlan **célhoz kötött értékesítése** akként, hogy az Ingatlanprojekt legkésőbb 2023. december 31-én megvalósuljon, és az – legalább a próbaüzem vonatkozásában – a működését ezen időpontig megkezdje.

Vevő tájékoztatja az Eladót, hogy a Projektingatlan megvásárlását és az Ingatlanprojekt kivitelezését kizárólag abban az esetben tudja teljesíteni, ha ehhez pályázati forrást használhat fel. Felek rögzítik, hogy a Vevő közeljövőben benyújtandó célpályázatának esetleges sikertelensége – ellentétes megállapodás hiányában - a jelen szerződést megszüntető körülményként értékelendő.

.....
HAJDÚSZOBOSZLÓI NONPROFIT Zrt.

Eladó
képviselő: Nyéki István
(vezérigazgató)

.....
Roberts Resort Kft.

Vevő
képviselő: Szűcs Róbert
(ügyvezető)

3. Előszerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az Ingatlant saját költségén a jelen előszerződés **2. sz. mellékletét képező változási vázrajzon** (ilyen kellene addig, itt látnánk, hogy melyik! 80.000 négyzetmétert vesszük meg!!!) ábrázoltak szerint alakítja, illetve a telekhatárokat rendezi, amelynek eredményeként az ingatlan-nyilvántartásba kialakításra kerül az Eladó 1/1 tulajdoni hányad tekintetében tulajdonát képező, megközelítőleg 80.000 m² alapterületű, **Kivett üdülőépület, udvar** megnevezésű, - az 1. pontban írtak kivételével - per-, teher- és igénymentes ingatlan (a továbbiakban: „**Projektingatlan**”). Felek rögzítik, hogy a jelen Előszerződés aláírásakor még nem ismert pontos területnagyság plusz/mínusz 3%-nál nagyobb mértékben nem térhet el a 80.000 m²-től.
4. Előszerződő felek megállapodnak, hogy jelen ingatlan adásvételi előszerződésben szabályozzák a Projektingatlanra vonatkozó végleges ingatlan adásvételi szerződés megkötésének feltételeit és a végleges ingatlan adásvételi szerződés tartalmát.

II. Megállapodás

1. Előszerződő felek megállapodnak, hogy jelen előszerződés rendelkezései szerint a Projektingatlan adásvétele tárgyában végleges adásvételi szerződés megkötésére vállalnak kötelezettséget, amely szerint Eladó eladja, Vevő pedig 1/1 tulajdoni hányadban megveszi minden törvényes tartozékával és alkotórészeivel együtt a Projektingatlant.
2. Előszerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a **végleges ingatlan adásvételi szerződést** a jelen előszerződésben írt tartalommal akkor és azt követő 15 munkanapon belül kötik meg, amikor az összes alább felsorolt feltétel teljesült:
- 2.1. (i) a Projektingatlan az I./2-3. pontokban meghatározottaknak – a széljegy mentes, hiteles tulajdoni lap másolat és a térképmásolat szerint - mindenben megfelelő tartalommal az Eladó kizárólagos tulajdonaként az ingatlan-nyilvántartásba jogerősen és végrehajthatóan megosztásra került, (ii) a Vevő pályázatát jogerősen elbírálták akként, hogy annak minősítése eredményes és sikeres, továbbá a szükséges pályázati forrást (előleget) a számláján jóváírták.
3. Előszerződő felek rögzítik, hogy a jelen ingatlan adásvételi előszerződés tartalmazza az adásvétellel kapcsolatosan a felek valamennyi és végleges megállapodását.

.....
HAJDÚSZOBOSZLÓI NONPROFIT Zrt.

Eladó
képviselő: Nyéki István
(vezérigazgató)

.....
Roberts Resort Kft.

Vevő
képviselő: Szűcs Róbert
(ügyvezető)

4. Előszerződő felek megállapodnak, hogy a Projektingatlan tulajdonjogának Vevő által történő megszerzéséhez szükséges ellenértéket, vagyonszerzési és ingatlan-nyilvántartási illetéket kizárólag Vevő köteles viselni, míg a Projektingatlan kialakításához szükséges hatósági, vagy egyéb eljárással, vagy dokumentáció elkészítésével kapcsolatos költséget, ellenértékeket, az Eladó köteles megfizetni.
5. Előszerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a II./2.1. és 2.2. pontban írt feltételek a jelen előszerződés aláírásától számított **2019. július 1-ig**, nem teljesülnek maradéktalanul, úgy mind Vevő, mind Eladó jogosult jelen ingatlan adásvételi előszerződéstől – indoklás nélkül - egyoldalú nyilatkozatával azonnali hatállyal elállni. Felek rögzítik, hogy a határidő elérését követően is szándékukban áll szerződni, így 6 (hat) hónapos időintervallumban tervezik meghosszabbítani a végleges szerződés megkötésére vonatkozó határidőt.

III.

A Vételár és megfizetése

1. Előszerződő felek **8.000,- Forint/m² + ÁFA** egységár és megközelítőleg **80.000 m² terület** figyelembevételével határozzák meg a Projektingatlan kölcsönösen kialakított vételárát annak összes természetes és törvényes tartozékaival együtt **640.000.000,- forint + 172.800.000,- forint ÁFA**, tehát mindösszesen **bruttó 812.800.000,- Forint** (a továbbiakban: „**Vételár**”) összegben. Amennyiben a Vételár tényleges kifizetésének időpontjában jogszabályváltozás folytán az ÁFA mértéke megváltozna, akkor ezt a Felek egymás között kompenzálják (csökkentik vagy növelik). Szerződő felek megállapodnak, hogy a Vételár tartalmazza a jelen előszerződés aláírásának időpontjában meglévő közműkontingensek (pl.: áram, csatorna, termálkút, utak, növényzet stb.) ellenértékét is. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a termál kút vízjogi üzemeltetési engedélyét, amely 2029. dec. 31. napjáig szól, a Vevőnek kell megkérnie, amennyiben a végleges adásvételi szerződés hatályosul. Az Eladó rögzíti azt is, hogy a termál kút jelenleg kvóta nélküli, mivel 2012. dec. 28-tól nincs rá bejelentett vízhasznosítási köbmétermennyiség.
2. A Felek rögzítik, hogy az Eladó a végleges adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg köteles a Projektingatlant a Vevő **birtokába adni**.
3. Szerződő felek megállapodnak, hogy Vevő az Eladó javára a jelen adásvételi előszerződés alapján – az ehhez szükséges pályázati forrás számláján történő jóváírásának feltételével - megkötendő végleges adásvételi szerződést követő 60 naptári napon belül köteles a Vevő részére a III./1. pontban írt teljes vételárát (bruttó 812.800.000,- Ft-ot) átutalással teljesíteni. (fordított ÁFA esetében annak szabályai szerint járnak el a Felek)

.....
HAJDÚSZOBOSZLÓI NONPROFIT Zrt.

Eladó
 képviselő: Nyéki István
 (vezérigazgató)

.....
Roberts Resort Kft.

Vevő
 képviselő: Szűcs Róbert
 (ügyvezető)

IV. Felek szavatosságvállalásai

1. Szerződő felek megállapodnak, illetve Eladó most és a végleges szerződés megkötése, valamint a tulajdonba- és birtokbaadás időpontjára is kiterjedő hatállyal kifejezetten szavatol azért, hogy harmadik személyt a jelen ingatlan adásvételi előszerződés aláírása és a Projektingatlan birtokbaadása közötti időben a Projektingatlanba befogadni vagy bejelenteni nem jogosult, és a Projektingatlan jó karban tartásáról gondoskodik.
2. Az Eladó szavatol azért, hogy
 - a Projektingatlan – I.1. pontban foglaltak kivételével - per-, igény-, és tehermentes lesz a végleges szerződés megkötésének időpontjában, különösen a könyv szerinti és nem könyv szerinti terhektől, az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett, illetve fel nem tüntethető jogoktól és tényektől, bérlettől és egyéb használati jogoktól, szolgalmaktól, adóktól illetve adók módjára behajtandó tartozásoktól mentes, a Projektingatlannal kapcsolatosan nem lesz bírósági és egyéb hivatali eljárás folyamatban, a Projektingatlan minden jog- és kötelezettségi igénytől mentes;
 - az I.1. pontban hivatkozott ingatlan fizikai és jogi állapota megfelel a 1. sz. mellékletként csatolt tulajdoni lapon és térképmásolatban foglaltaknak;
3. Eladó kijelenti és feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy a Projektingatlan Vevő részére történő birtokba bocsátását megelőző jogalapon keletkezett valamennyi kötelezettség alól mentesíti a Vevőt, az ilyen kötelezettségekért helytáll a Vevő ilyen irányú írásbeli felszólítását követő 5 napon belül.
4. A Vevő szavatol azért, hogy a pályázattal kapcsolatos – jelentősebb – eljárási cselekményekről írásban tájékoztatja az Eladót, illetve vállalja, hogy az Eladó számára folyamatos felvilágosítást nyújt a pályázati folyamat állásáról. (jelentősebb eljárási cselekmények: pályázat kiírásának megtörténte, a pályázat benyújtása, a pályázat elbírálása)
5. A Vevő jogosult a Projektingatlant környezetvédelmi, talajmechanikai és minden egyéb, általa lényegesnek ítélt szempontból megvizsgálni. Eladó köteles a Vevő igényei szerinti vizsgálatok elvégzését biztosítani. Ezen kötelezettség elmulasztása esetén Vevő jogosult jelen előszerződéstől elállni. Tekintettel arra, hogy a Projektingatlan területén jelenleg épületek helyezkednek el, így Vevő azon területek vizsgálatát végzi el, ahol nem helyezkednek el épületek. Szerződő felek megállapodnak, hogy a vizsgálatra a Vevő kérésének időpontjában kerül sort. Vevő jogosult a próbafúrások eredményeit rögzítő jegyzőkönyvet az illetékes környezetvédelmi hatóságnak átadni.

.....
HAJDÚSZOBOSZLÓI NONPROFIT Zrt.

Eladó
 képviselő: Nyéki István
 (vezérigazgató)

.....
Roberts Resort Kft.

Vevő
 képviselő: Szűcs Róbert
 (ügyvezető)

Vevő mindaddig nem köteles a végleges ingatlan adásvételi szerződést megkötni, amíg az illetékes környezetvédelmi hatóság esetleges mentesítéssel kapcsolatos álláspontja nem áll a Vevő rendelkezésére. Vevő köteles a vizsgálatok alapján felmerülő esetleges kifogásait/igényeit a vizsgálatok elvégzését, illetve az illetékes környezetvédelmi hatóság álláspontja (a kettő közül a későbbik) rendelkezésére állását követő 30 napon belül jelezni az Eladó felé. Ennek elmaradása esetén utóbb a Vevő a vizsgálatok eredményeire hivatkozással kifogást/igényt nem érvényesíthet. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a vizsgálatok alapján megállapítható, hogy Eladó szavatossági nyilatkozatai nem valósak, úgy Vevő jogosult az Eladót 15 napos határidő tűzése mellett felszólítani, hogy az Eladó állítsa helyre a szavatossági nyilatkozatainak megfelelő állapotot. Amennyiben Eladó ezen kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, úgy Vevő jogosult jelen szerződéstől azonnali hatállyal elállni.

V. Elállás

1. A Felek jogosultak a jelen ingatlan adásvételi előszerződéstől elállni:

- a Ptk.-ban és a jelen ingatlan adásvételi előszerződésben meghatározott bármely esetben.

A Vevő jogosult a jelen ingatlan adásvételi előszerződéstől elállni:

- amennyiben az Eladó a jelen előszerződés, vagy az adásvételi szerződés rendelkezéseit megsérti, szavatossági nyilatkozatai nem valósak, illetve ha a jelen előszerződésből vagy a szavatosságvállalásokból eredő kötelezettségeit írásbeli felszólítás ellenére 14 napos határidőn belül nem teljesíti;

Az Eladó jogosult a jelen ingatlan adásvételi előszerződéstől elállni:

- amennyiben a Vevő a vételár megfizetésével késedelembe esik.

A Felek a jelen szerződésben írt határidők bekövetkezte előtti időpontra kizárják az érdekmúlásra alapított elállási jogot.

A Vevő tudomással bír arról, hogy az Eladó a határidők elkövetkeztéig az ingatlannal érvényesen nem rendelkezhet, (pl. nem idegenítheti el, nem terhelheti meg stb.) míg az Eladó is tudomással bír arról, hogy a Vevő a Projektingatlan és az Ingatlanprojekt megvalósítása érdekében – nagymértékű pénzügyi forrás felhasználásával - előkészületeket foganatosít. (pl: projektcéget tart fenn, vizsgálatokat végeztet, kiemelkedően jelentős összegű pályázati támogatást vár, pályázati előkészületeket tesz, terveket készített, stb.)

.....
HAJDÚSZOBOSZLÓI NONPROFIT Zrt.

Eladó
képviselő: Nyéki István
(vezérigazgató)

.....
Roberts Resort Kft.

Vevő
képviselő: Szűcs Róbert
(ügyvezető)

A Felek rögzítik, hogy abban a nem várt esetben, ha bármelyik Fél jogellenesen szünteti meg a jelen előszerződést, vagy a végleges szerződést, úgy a másik Fél az igazolt kárának (tényleges kár, elmaradt haszon és költségek) megtérítését követelheti annak tükrében, hogy Feleknek tudomásuk van arról, hogy mindegyiküket *rendkívül jelentős kár* érné.

2. Szerződő felek megállapodnak, hogy Vevő jogosult jelen előszerződéstől egyoldalú nyilatkozatával – érdekmúlás bizonyítási és póthatáridő tűzési kötelezettség nélkül – azonnali hatállyal elállni, amennyiben akár az építési hatóság, vagy a közlekedési hatóság, vagy a környezetvédelmi hatóság, vagy akár a közműszolgáltatók állásfoglalása/határozata alapján a Vevő által a Projektingatlanon megvalósítani kívánt és engedélyezésre előterjesztett Ingatlanprojekt csak bármely, jelentős mértékű (külső vagy belső) építészeti változtatás mellett valósítható meg.
3. A Felek kötelesek a jelen előszerződéstől, illetve adásvételi szerződéstől történő esetleges elállására vonatkozó nyilatkozatukat a másik Féllel írásban, ajánlott tértivevényes levélben közölni a jelen ingatlan adásvételi előszerződés fejlécében meghatározott címre, amely közlés a nyilatkozat postára történt feladását követő ötödik napon átvettnek tekintendő, kivéve, amennyiben a korábbi átvétel igazolható.

VI.

Záró rendelkezések

1. Jelen ingatlan adásvételi előszerződés mindkét fél általi aláírásának napján lép hatályba.
2. Felek rögzítik, hogy ügyleti akaratuk szerint a Projektingatlan **tulajdonjogának** Vevőre történő átszállása a teljes vételár Eladó számláján történő jóváírással egyidejűleg fog történni akként, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésekor ezen – Tulajdonjog Bejegyzésre Vonatkozó Engedély – ügyvédi letétbe kerül a fentebb írt – kötelező érvényű – kiadási feltétellel.
3. Jelen ingatlan adásvételi előszerződés kizárólag közös megegyezéssel és írásban módosítható.
4. Előszerződő felek megállapodnak, hogy jelen jogügylet, és ahhoz közvetlenül vagy közvetve kapcsolódó valamennyi adat, tény, megoldás, információ üzleti titoknak minősül, és az csak a másik fél előzetes írásbeli engedélyével hozható harmadik személy tudomására.

.....
HAJDÚSZOBOSZLÓI NONPROFIT Zrt.

Eladó
 képviselő: Nyéki István
 (vezérigazgató)

.....
Roberts Resort Kft.

Vevő
 képviselő: Szűcs Róbert
 (ügyvezető)

5. Amennyiben jelen ingatlan adásvételi előszerződés bármely része vagy rendelkezése érvénytelennek bizonyulna, ez az ingatlan adásvételi előszerződés egyéb részeinek és rendelkezéseinek érvényességét nem érinti. Részleges érvénytelenség esetén szerződő felek kötelesek az érvénytelen részt vagy rendelkezést olyan rendelkezéssel pótolni, amely gazdasági célját illetően leginkább megfelel az érvénytelen résznek vagy rendelkezésnek.
6. Jelen ingatlan adásvételi előszerződés alapján vagy annak teljesítésével kapcsolatosan minden értesítést írásban és az átvételt vagy az átvétel megtagadását bizonyítható módon kell megküldeni a másik szerződő félnek.
7. Jelen ingatlan adásvételi előszerződésben nem szabályozott kérdésekben Magyarország Polgári Törvénykönyve irányadó. Előszerződő felek teljes megállapodását a jelen ingatlan adásvételi előszerződés tartalmazza. A jelen ingatlan adásvételi előszerződés megkötését megelőző esetleges megállapodások hatályukat veszítik. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Projektingatlan és az Ingatlanprojekt megvalósítása során együttműködnek.
8. Felek rögzítik, hogy az esetleges vitáikat elsősorban tárgyalásos úton rendezik. A jelen ingatlan adásvételi előszerződésből eredő esetleges jogvitára a Szerződő felek kikötik az ingatlan fekvése szerinti Bíróság, illetve Törvényszék kizárólagos illetékességét.
9. Eladó tudomásul veszi, hogy jelen jogügylet kapcsán közreműködő Csonka Ügyvédi Iroda (eljárni jogosult: Dr. Filep Attila ügyvéd) a jelen előszerződéssel kapcsolatban a Vevőt képviseli, míg a Vevő tudomásul veszi, hogy az Eladó jogi képviselője Dr. Úr Bendegúz Attila ügyvéd.
10. Jelen ingatlan adásvételi előszerződés elválaszthatatlan mellékletei a következők:
 1. sz. melléklet: az I.1. pontban írt ingatlan tulajdoni lap másolata és térképmásolata
 2. sz. melléklet: az Ingatlanprojekt ábrázolása
 3. sz. melléklet: változási vázrajz

Előszerződő felek a jelen ingatlan adásvételi előszerződést, mint akaratukkal mindenben megfelelőt jóváhagyólag aláírták.

Hajdúszoboszló, 2018. április . napján

.....
HAJDÚSZOBOSZLÓI NONPROFIT Zrt.

Eladó
 képviselő: Nyéki István
 (vezérigazgató)

.....
Roberts Resort Kft.

Vevő
 képviselő: Szűcs Róbert
 (ügyvezető)