

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁS

amely létrejött

egyrésztől a Magyar Állam, mint tulajdonos nevében az állami vagyronról szóló 2007. évi CVI. törvény 17.§ (1) bekezdés e) pontja alapján eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (rövid név: MNV Zrt., székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56., Cg.01-10-045784, adószám: 14077340-2-44) képviselőjében az állami vagyronról szóló 2007. évi CVI. törvény 33. § (1) bekezdésének és az állami vagyronnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X.4.) Korm. rendelet 26. §. (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel létrejött 32279 szerződés számú, GMF-44/2010. iktatószámú vagyonkezelési szerződés alapján a korábbi Kecskeméti Főiskola jogutódjaként a Pallasz Athéné Egyetem, a nemzeti felsőoktatásról szóló 2011. évi CCIV. törvény (a továbbiakban: Nftv.) 115. § (18a) bekezdése alapján Neumann János Egyetem, mint vagyonkezelő (székhely: 6000 Kecskemét, Izsáki út 10., felsőoktatási azonosító: FI-96377, PIR szám: 834478, adószám: 15834474-2-03, számlavezető: Magyar Államkincstár, bankszámlaszám: 10025004-00336114-00000000, képviselőjében: **Finta Zita** kancellár), mint Eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrésztől a

(.....), mint Vevő, (a továbbiakban: **Vevő**),

együttesen a továbbiakban „**Szerződő felek**” között - a 2017. szeptember 5. napján szerződő felek által megkötött adásvételi szerződés módosítása tárgyában, egységes szerkezetben a módosítások dőlt betűvel való megkülönböztetése mellett - a mai napon, az alábbi feltételek mellett:

Előzmények

A Pallasz Athéné Egyetem (az Nftv. 115. § (18a) bekezdése alapján Neumann János Egyetem) és az MNV Zrt. SZT 114570 számon megbízási szerződést kötöttek egymással a Magyar Állam 1/1-ed arányú tulajdonában és a Pallasz Athéné Egyetem (az Nftv. 115. § (18a) bekezdése alapján Neumann János Egyetem) 1/1-ed arányú vagyonkezelésében lévő Kecskemét 6124/2 hrsz.-ú vagyonelem (a továbbiakban: „**ingatlan**”) MNV Zrt. által működtetett Elektronikus Aukciós Rendszer (a továbbiakban: EAR) keretében, elektronikus árverés útján (<https://e-arveres.mnv.hu>) történő értékesítése érdekében az elektronikus árverés lebonyolítására.

Az árverés adatai:

árverési azonosító: M7513/170724

az árverés megnevezése: Kecskemét, Kerkápoly utca 35.

Az elektronikus árverésen a Vevő ajánlotta a legmagasabb vételárat, ezért a részéről felajánlott vételár alapján az MNV Zrt. kiíró az elektronikus árverés nyerteseként, azaz a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan 1/1-ed arányú tulajdoni hányadának megszerzésére vonatkozó szerződés megkötésére jogosultként a Vevőt értesítette ki.

.....
Neumann János Egyetem
képviseletében:

Finta Zita
kancellár



.ft.

①



A szerződés tárgya, szerződéses rendelkezések

1. A jelen adásvételi szerződés tárgyát képezi a Magyar Állam 1/1-ed arányú tulajdonában, a Pallasz Athéné Egyetem (az Nftv. 115. § (18a) bekezdése alapján Neumann János Egyetem) 1/1-ed arányú vagyonkezelésében álló a BKMKGH Kecskeméti Járási Hivatalánál vezetett ingatlan-nyilvántartásban **KECSKEMÉT belterület 6124/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 6000 Kecskemét, Kerkápoly u. „felülvizsgálat alatt” kivett lakóház, udvar megnevezésű, 801 m² alapterületű ingatlan.**

2. Eladó eladja, Vevő pedig a megtekintett és ismert állapotban, úgy ahogyan a jelenben áll az összes földben és falban lévő tartozékával együtt 1/1-ed arányú tulajdonába megvásárolja az 1. pontban megjelölt és részletesen körülírt ingatlant azzal, hogy Eladó a **tulajdonjogot** a vételár teljes kiegyenlítéséig **fenntartja** és feltétlenül, valamint visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét Vevő javára feljegyezzék az Eladó 1/1-ed tulajdoni hányadára vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba.

3. *Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban megjelölt és részletesen körülírt ingatlan árverési vételára bruttó 22.700.000,- Ft, azaz bruttó huszonkettőmillió- hétszázézer forint. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen ingatlan értékesítési jogügylet az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján nem mentes az általános forgalmi adó alól, vagyis az árverési vételár 27% ÁFA tartalommal bír. Szerződő felek közül Eladó kijelenti, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontjában meghatározott termékértékesítést az állami adóhatóságnak tett előzetes bejelentése alapján adókötelessé tette az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak szerint. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen ingatlan értékesítésére az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 142. § (1) e) pontja alapján a fordított adózás szabályai az irányadók, így a jelen jogügylet során felmerülő ÁFA felszámítására és a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnak, mint állami adóhatóságnak történő megfizetésére a Vevő köteles, melyre Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg kifejezett kötelezettséget vállal. Szerződő felek a jelen pontban rögzítettekre figyelemmel megállapítják, hogy az 1. pontban megjelölt és részletesen körülírt ingatlan vételára, figyelemmel a fordított adózás és az EAR felhasználási szabályzat vonatkozó rendelkezései értelmében és annak alapján nettó 17.874.016,- Ft, azaz tizenhétmillió- nyolcszázhetvennégyezer-tizenhat forint. Szerződő felek közül Vevő kijelenti, hogy belföldön nyilvántartásba vett adóalany, valamint nincsen olyan jogállása, amely alapján tőle adó fizetése ne lenne követhető. Vevő kijelenti továbbá, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 3. § (1) bekezdés 1) pontjára figyelemmel átlátható szervezetnek minősül.*

4. *Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 17.874.016,- Ft, azaz tizenhétmillió-nyolcszázhetvennégyezer- tizenhat forint teljes vételár megfizetésére szerződő felek között akként kerül sor, hogy a Vevő már korábban megfizetett 5.600.000,- Ft, azaz ötmillió-hatszázézer forint árverési biztosítékot a jelen adásvételi jogügylet létrejöttét megelőző elektronikus árverési eljárás során az MNV Zrt. kiíró Megbízásos Aukciós Számla nevű 10032000-01800229-20000002 számú letéti számlára történt átutalással, mely teljes árverési előleg nettó összegben a vételárba beszámít. Az Eladó az adásvételi szerződés megkötését követően 2 (kettő) munkanapon belül értesítette a kiíró MNZ Zrt.-t a szerződéskötés tényéről, mely értesítést követő 5 (öt) munkanapon belül az MNV Zrt. köteles a Vevő által már megfizetett árverési biztosíték összegét az Eladó számlaszámára átutalni. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vételárból fennmaradó 12.274.016,- Ft, azaz tizenkettőmillió- kettőszázhetvennégyezer-tizenhat forintot Vevő az adásvételi szerződés aláírását követő legkésőbb 30 napon belül fizeti meg banki átutalás útján az Eladó Magyar Államkincstárnál vezetett 10025004-00336114-00000000 számú számlájára történő teljesítéssel. Az átutalás tényét a Vevő köteles az Eladónak átutalási bizonylattal igazolni, melyet elektronikus úton köteles a baksa.virginia@uni-neumann.hu e-mail címre elküldeni. Eladó a vételárhátralék számláján történő jóváírásáról a jóváírást követő 1 (egy) munkanapon belül köteles a Vevőt értesíteni.*

5. Amennyiben a vételár legkésőbb a számla kiállításától számított 8. naptári napig nem kerül Eladó bankszámláján jóváírásra, úgy Eladó a jelen szerződéstől azonnali hatállyal, írásbeli felszólítást követően, egyoldalú nyilatkozattal elállhat. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy ebben az esetben a szerződő feleket a szerződéses nyilatkozatuk tovább nem köti és a Vevő az árverési biztosítékot elveszti, az meghiúsulási kötbér jogcímen, mely visszavonhatatlanul Eladóé illeti meg. A Vevő kártérítési vagy egyéb igénnyel az elállással kapcsolatban nem élhet. Késedelmes (8 naptári napon túli) fizetési teljesítés esetén a Vevő késedelmi kamat fizetésére köteles, amely összeg a Ptk. 6:155 § (gazdálkodó szervezetek között) szerinti késedelmi kamat.

6. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 5. pontban rögzített elállási jog gyakorlása esetén az Eladó jogosult a tulajdonjog-fenntartással történt eladásra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzést az ingatlan tulajdoni lapjáról egyoldalú nyilatkozattal, a Vevő megkérdezése nélkül törölni, amelyhez a Vevő jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlan hozzájárulását adja. Szerződő felek közül eladó kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanon fennálló tulajdonjogát a vételár vevő általi teljes kiegyenlítéséig fenntartja. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárul ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra a tulajdonjog fenntartással történt eladása ténye, az Ő minden további megkérdezése és beleejegyzése nélkül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

7. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár számláján történő jóváírásától számított 8 (nyolc) munkanapon belül átadja a Vevő részére azon tartalmú nyilatkozatát (**tulajdonjog bejegyzési engedély**), mely szerint a vételár maradéktalan megfizetésére tekintettel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Magyar Állam tulajdonjoga és a Pallasz Athéné Egyetem (az Nftv. 115. § (18a) bekezdése alapján Neumann János Egyetem) vagyonkezelői joga törörlésre, Vevő tulajdonjoga pedig az ingatlan tulajdoni lapján 1/1 tulajdoni arányban, adásvétel jogcímen, minden további megkérdezése és/vagy hozzájárulása nélkül bejegyzésre kerüljön. Eladó a vételárhátralék megfizetésének tényét haladéktalanul, de legkésőbb a jóváírást követő 1 (egy) munkanapon belül köteles Vevő részére igazolni.

8. Eladó szavatolja az 1. pontban meghatározott ingatlan igény-, per- és tehermentességét, valamint szavatol azért, hogy azt adó-, vagy adók módjára behajtható tartozások nem terhelik. Eladó szavatolja, hogy az ingatlan tulajdoni lap másolata hiteles és pontos, tükrözi az ingatlan a jelen szerződés aláírásának a napján meglévő helyzetét, továbbá nem léteznek olyan, az Eladó által is ismert jogok és tények, kötelezettségek vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmek, amelyek a tulajdoni lapon nincsenek feltüntetve és Vevő tulajdonszerzését akadályoznák, vagy korlátoznák. Szerződő felek közül Vevő kijelenti, hogy az adásvételi szerződés aláírása előtt az ingatlan tulajdoni lapját megtekintette, az abban foglaltakat megismerte, és ennek tudatában köti meg a jelen adásvételi szerződést.

Szerződő felek közül Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a nemzeti felsőoktatásról szóló 2011. évi CCIV. tv (Nftv.) 89. § (2) bekezdés ae) pontja alapján az 1. pontban megjelölt és részletesen körülírt ingatlan vonatkozásában az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat elővásárlási joggal rendelkezik. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen jogügylet érvényességéhez/hatálybalépéséhez az e pontban megjelölt elővásárlásra jogosult hozzájárulására, illetőleg az elővásárlási jogáról való lemondására van szükség. Vevő ezen Eladói tájékoztatás tudatában vásárolja meg az ingatlant azzal, hogy a Vevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy amennyiben az e pontban jelzett települési önkormányzat él az elővásárlási jogával és ezen elővásárlási jog gyakorlására abban az időpontban kerül sor, amikor a Vevő már részben vagy egészben megfizette a vételárat, ebben az esetben az általa megfizetett vételárat a települési önkormányzat közvetlenül a Vevő részére fogja megfizetni.



Neumann János Egyetem
Képviselője:
Finta Zita
kancellár



9. Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés keretében megvásárolt 1. pontban körülírt ingatlant a helyszínen megtekintette, a szükséges vizsgálatokat maga is elvégezte, az ingatlannal kapcsolatos valamennyi információt beszerezte, ellenőrizte, az ingatlan állapotát ismeri, az adásvételi szerződés aláírására az ingatlan műszaki állapotának ismeretében kerül sor, azzal kapcsolatban sem most, sem a jövőben sem a Magyar Állammal, sem a Pallasz Athéné Egyetem (az Nftv. 115. § (18a) bekezdése alapján Neumann János Egyetem) Eladóval, vagy annak jogutódjával szemben semmilyen jogcímen nevezendő, semminemű igényt, követelést nem támaszt.
10. Szerződő felek közül Eladó kijelenti, hogy nem vállal felelősséget az illetékes Önkormányzatnak az ingatlannal kapcsolatos területrendezési és területfejlesztési előírásaira vonatkozóan, ill. a helyi építési szabályok megváltozásából eredő esetleges károkért, különösen a településrendezési terv változásából, ill. településfejlesztési elgondolásokból adódókért.
11. Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlanra környezetvédelmi és tűzszerészeti állapotfelmérés nem készült. Erre figyelemmel Vevő nyilatkozik arról, hogy az esetlegesen szükséges környezetvédelmi és tűzszerészeti vizsgálatokkal, ezen túlmenően a vizsgálatokból fakadó esetleges kárelhárítással kapcsolatos kötelezettségek megtérítése, kártérítés, illetve bármilyen kárenyhítés iránti igényt, követelést nem támaszt és nem érvényesít Eladóval szemben. Amennyiben a területen környezetvédelmi és tűzszerészeti kárelhárítás szükséges, az ezzel kapcsolatos tevékenység összes költsége a Vevőt terhei.
12. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban megjelölt és részletesen körülírt ingatlan **birtokbaadása** a vételár teljes megfizetésével egyidejűleg, ugyanazon a napon történik, amikor Eladó ingóságaitól mentesen kiürítve, külön birtokbaadási jegyzőkönyv felvételével bocsátja Vevő rendelkezésére és birtokába az ingatlant. Vevő a birtokbaadás napjától kezdve szedi az ingatlan hasznait és viseli annak terheit, valamint a kárveszélyt. Szerződő felek, a birtokbaadás napján az átadás - átvétel tényét, valamint egyéb a birtokbaadással kapcsolatos tényeket jegyzőkönyvben rögzítik.
13. Szerződő felek közül Vevő kijelenti és igazolja, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírásának napján az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 178. § 32. pontja alapján köztartozásmentes adózónak minősül és nincs az MNV Zrt-vel szemben lejárt tartozása. Szerződő felek közül Vevő kijelenti, hogy nem áll csőd-, vagy felszámolási eljárás, végelszámolás alatt.
14. Szerződő Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződés teljesítése és az ingatlan átadás-átvétele során esetleg felmerülő vitás kérdéseket tárgyalás útján rendezik, amelynek sikertelensége esetén alávetik magukat az Eladó székhelye szerint – hatáskörrel rendelkező – Bíróság kizárólagos illetékességének.
15. Szerződő felek közül Eladó kijelenti, hogy a költségvetési gazdálkodás rendje szerint működő jogi személy és jogosult az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszter előzetes hozzájárulásával a vagyonkezelésben lévő állami vagyon tulajdonjogát saját hatáskörben, a magyar állam nevében átruházni és rendelkezik továbbá minden olyan jogosultsággal és felhatalmazással, amely a jelen jogügylet érvényes megkötéséhez szükséges, míg szerződő felek közül Vevő kijelenti, hogy magyarországi székhellyel rendelkező, magyar jogszabályok szerint cégbírósági nyilvántartásba vett és működő jogi személy, melynek szerződéskötési képessége korlátozva nincs, valamint rendelkezik minden szükséges felhatalmazással és engedéllyel ahhoz, hogy a jelen adásvételi szerződést aláírja.
16. Az ingatlan vásárlásával, az ingatlan tulajdonjogi bejegyzésével összefüggő ingatlan-nyilvántartási eljárás összes költsége a Vevőt terheli.
17. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a Vtv. 5. §-a alapján jelen szerződésben foglaltak – kivéve a személyes adatokat – közérdekből nyilvános adatnak minősülnek, erre tekintettel azok nyilvánosságra hozatalát szerződő felek tudomásul veszik.

18. Szerződő felek kötelesek a jóhiszeműség, a rendeltetésszerű joggyakorlás elveinek szem előtt tartásával eljárni, egymást - a szerződés teljesítése érdekében - valamennyi lényeges körülményről haladéktalanul tájékoztatni.

19. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján ellenérték fejében történő tulajdonátruházás esetén az átruházandó épület, lakás energetikai teljesítő képességét igazoló energetikai tanúsítványt kell készíteni, melynek elkészítéséről az Eladó gondoskodik, és azt az adásvételi szerződés megkötését megelőzően, de legkésőbb a szerződéskötésig át kell adnia a Vevőnek. Szerződő felek közül Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átadja Vevő részére a HET-00650604 számú hiteles energetikai tanúsítványt, melynek átadását és átvételét szerződő felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kifejezetten elismernek.

20. Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatása alapján az adó- és illeték jogszabályokat megismerték, azok tartalmával tisztában vannak.

21. Szerződő felek megbízzák Dr. Horváth László ügyvédet (Dr. Horváth Ügyvédi Iroda, székhely: 6800 Hódmezővásárhely, Oldalkosár u. 2/A. I/2., pecsétszám: 275.) a jelen okirat ellenjegyzésével, valamint azzal, hogy az eljáró ügyvéd az illetékes földhivatalnál Vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti ügyben, az ügyvédi törvényben előírt jogkörrel eljárjon. Szerződő felek a jelen szerződést egyúttal ügyvédi tényvázlatnak és megbízásnak is tekintik.

22. A jelen adásvételi szerződés bármely módosítása, kiegészítése csak írásban, valamennyi szerződő fél aláírásával érvényes.

23. A jelen adásvételi szerződés a szerződő felek általi aláírásának napján lép hatályba. Amennyiben a szerződő felek a jelen adásvételi szerződést nem egy időben írják alá, akkor az az utóbb megtett aláírással lép hatályba.

24. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az Nftv., az Nvtv., a Vtv. és a Vhr., valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok mindenkor hatályos rendelkezései az irányadók.

25. Jelen adásvételi szerződés módosítás 5 (öt) számozott oldalt tartalmaz, 10 (tíz) eredeti, egymással tartalmilag és formailag mindenben megegyező példányban készült, melyet szerződő felek elolvastak, közösen értelmeztek, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Kecskemét, 2017. szeptember 14.



R. A. M. Z. H.

Magyar Állam,

mint tulajdonos képviseletében

Eljáró MNV Zrt. tulajdonosi joggyakorló

képviseletében eljáró

Neumann János Egyetem vagyonkezelő

képviseletében:

Finta Zita

kancellár

Eladó

Jelen adásvételi szerződés módosítást aláírott Dr. Horváth László ügyvédi Iroda, székhely: 6800 Hódmezővásárhely, Oldalkosár u. 2/A. I/2., SZÜK: 275, ügyvédi igazolvány szám Ü-107166) 2017. szeptember 14. napján ellenjegyzem:



