

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

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) képviseletében 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, képviseletében: **Finta Zita** **kancellár**), mint Eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrésztől az **EXIT SYSTEM Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövid név: EXIT SYSTEM Kft., székhely: 2724 Újlengyel, Határ út 12., Cg.: 13-09-180797, adószám: 23036994-2-13, statisztikai számjel: 23036994-6810-113-13, képviseletében: Szőke Tamás képviseleti joggal rendelkező munkavállalója), mint Vevő, (a továbbiakban: **Vevő**),

együttesen a továbbiakban **„Szerződő felek”** között a mai napon, az alábbi feltételek mellett:

### Előzmények

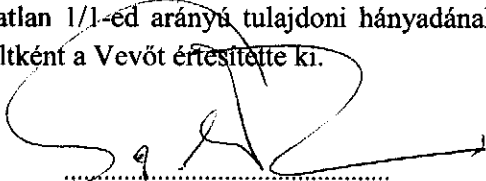
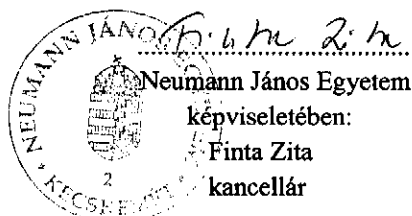
A Pallasz Athéné Egyetem (az Nftv. 115. § (18a) bekezdése alapján Neumann János Egyetem) és az MNV Zrt. SZT 114570 számon megbízási szerződést kötöttek egymással a Magyar Állam 1/1-ed arányú tulajdonában és a Pallasz Athéné Egyetem (az Nftv. 115. § (18a) bekezdése alapján Neumann János Egyetem) 1/1-ed arányú vagyonkezelésében lévő **Kecskemét külterület, 0609/11/A/6 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 érkecsítése érdekében az elektronikus árverés lebonyolítására.

### Az árverés adatai:

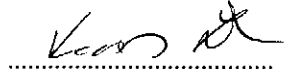
árverési azonosító: M9524/171102

az árverés megnevezése: Kecskemét, Kisfái hrsz. 173.

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.



EXIT SYSTEM Kft.  
képviseletében:  
Szőke Tamás  
képviseleti joggal rendelkező  
munkavállaló



Dr. Kocsis Zita  
ügyvéd  
**DR. KOCSIS ZITA**  
ügyvéd  
Iroda: 6800 Hódmezővásárhely  
Oldalkosár u. 2/A 1/2.  
Adószám: 50238499-1-26  
Tel/Fax: 62/242-686

## 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 BKMKH Kecskeméti Járási Hivatalánál vezetett ingatlan-nyilvántartásban **KECSKEMÉT külterület 0609/11/A/6 helyrajzi szám alatt felvett, lakás megnevezésű, 33 m<sup>2</sup> alapterületű, 20/100-ad eszmei hányadú, közigazgatásilag 6000 Kecskemét, Kisfái 173. ajtó: 6. „felülvizsgálat alatti” társasházi ingatlan** az ingatlanhoz tartozó az alapító okiratban megjelölt helyiségekkel együtt.

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 250 000 Ft, azaz kettőszázötvenezer forint**. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen ingatlan értékesítési jogügylet az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) alapján nem mentes az általános forgalmi adó alól, vagyis az **árverési vételár 27% ÁFA tartalommal bír**. Szerződő felek közül az Eladó kijelenti, hogy az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) pontjában meghatározott termékértékesítést az állami adóhatóságnak tett előzetes bejelentése alapján adókötelessé tette az Áfa tv. 88. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak szerint. Szerződő felek rögzítik, hogy a **jelen ingatlan értékesítésére az Áfa tv. 142. § (1) bekezdés e) pontja alapján a fordított adózás szabályai az irányadóak, így a jelen jogügylet során felmerülő ÁFA felszámítására és a Nemzeti Adó-és Vámhivatalnak, mint állami adóhatóságnak történő megfizetésére a Vevő köteles, melyre a 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 196 850 Ft, azaz egyszázkilencven-hatezer-nyolcszázötven forint**. Szerződő felek közül Vevő kijelenti, hogy belföldön nyilvántartásba vett adóalany, valamint nincsen olyan jogállása, amely alapján tőle adó fizetése ne lenne követelhető. 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 **196 850 Ft, azaz egyszázkilencven-hatezer-nyolcszázötven forint teljes vételár** megfizetésére szerződő felek között akként kerül sor, hogy a Vevő már korábban megfizetett **60 000 Ft, azaz hatvanezer 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 a jelen adásvételi szerződés megkötését követően 2 (kettő) munkanapon belül értesíti a kiíró MNV 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 fennmaradó **136 850 Ft, azaz százharminchatezer forint vételárhátralékot** Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírását követő legkésőbb 30 napon

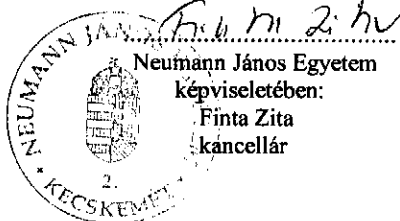
**belül fizeti meg** banki átutalás útján az Eladó Magyar Államkincstárnál vezetett 10025004-00336114-00000000 számú számlájára történő teljesítéssel az Eladó által kiállított számla alapján. Az átutalás tényét a Vevő köteles az Eladónak átutalási bizonylattal igazolni, melyet elektronikus úton köteles a [baksa.virginia@uni-neumann.hu](mailto: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 jelen adásvételi szerződés aláírásától számított 30. 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 meghíúsulási kötbér jogcímen, mely visszavonhatatlanul Eladót illeti meg. A Vevő kártérítési vagy egyéb igénnyel az elállással kapcsolatban nem élhet. Késedelmes 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 beleegyezése 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 törlésre, 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 ingatlanak 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.



EXIT SYSTEM Kft.  
képviseletében:  
Szöke Tamás  
képviseleti joggal rendelkező  
munkavállaló

Dr. Kocsis Zita  
ügyvéd  
**DR. KOCSIS ZITA**  
ügyvéd  
Iroda: 6800 Hódmezővásárhely  
Oldalkosár u. 2/A 1/2.  
Adószám: 50238499-1-26  
Tel/Fax: 62/242-686

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 az e pontban megjelölt elővásárlásra jogosult nyilatkozata szükséges az elővásárlási joggyakorlással összefüggésben. 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.

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 adódóként.

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 ingatlan fekvése szerint hatáskörrel és illetékességgel 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 (Nftv. 89. §. (2) bekezdés) 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. Vevő kijelenti továbbá, hogy a jelen adásvétel a vevő részéről ingatlanforgalmazási célú vagyonszerzésnek minősül, így az Itv. 23/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján illetékkedvezményre jogosult, melyet már a jelen adásvételi szerződésben, továbbá a jelen adásvételi szerződés mellékletét képező B400 adatlapon is jelezni kíván az illetékkiszabásra jogosult felé.

**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 tulajdon-átruházás 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-00693386 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. Kocsis Zita ügyvédet (székhely: 6800 Hódmezővásárhely, Oldalkosár u. 2/A. I/2., SZÜK: 858, ügyvédi igazolvány szám Ü-120318) 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 6 (hat) 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.

**Kelt: Kecskemét, 2017. november 27.**



*Finta Zita*

**Magyar Állam,  
mint tulajdonos képviseletében  
eljáró MNV Zrt. tulajdonosi joggyakorló  
képviseletében eljáró  
Neumann János Egyetem vagyonkezelő  
képviseletében:**

**Finta Zita  
kancellár  
Eladó**

**EXIT SYSTEM Kft.  
képviseletében:  
Szóke Tamás  
képviseleti joggal rendelkező  
munkavállaló  
Vevő**

Jelen adásvételi szerződést alulírott Dr. Kocsis Zita ügyvéd (székhely: 6800 Hódmezővásárhely, Oldalkosár u. 2/A, 1/2., SZÜK: 858, ügyvédi igazolvány szám Ü-120318, Szegedi Ügyvédi Kamarai nyilvántartási szám 16-017474) 2017. november 27. napján ellenjegyzem:

*Kocsis Zita*

**Dr. Kocsis Zita**  
ügyvéd

**DR. KOCSIS ZITA**  
ügyvéd  
Iroda: 6800 Hódmezővásárhely  
Oldalkosár u. 2/A 1/2.  
Adószám: 50238499-1-26  
Tel/Fax: 62/242-686

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésztől a **Magyar Állam, mint tulajdonos nevében az állami vagyonról 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 vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 33. § (1) bekezdésének és az állami vagyonnal 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 **SMARAGD INVESTMENT Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövid név: SMARAGD INVESTMENT Kft., székhely: 6000 Kecskemét, Mária körút 27., Cg.: 03-09-130933, adószám: 26119067-2-03, statisztikai számjel: 26119067-6820-113-03., képviselőjében: Várkonyi Gábor ügyvezető), mint Vevő, (a továbbiakban: **Vevő**),

együttesen a továbbiakban „**Szerződő felek**” között a mai napon, az alábbi feltételek mellett:

### Előzmények

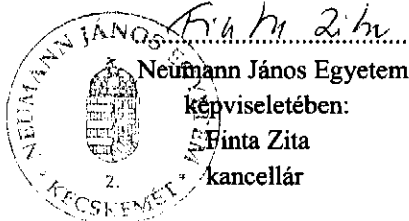
A Pallasz Athéné Egyetem (az Nftv. 115. § (18a) bekezdése alapján Neumann János Egyetem) és az MNV Zrt. SZT 114570 számon megbízási szerződést kötöttek egymással a Magyar Állam 1/1-ed arányú tulajdonában és a Pallasz Athéné Egyetem (az Nftv. 115. § (18a) bekezdése alapján Neumann János Egyetem) 1/1-ed arányú vagyonkezelésében lévő **Kecskemét 21936/2 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 érkeztetése érdekében az elektronikus árverés lebonyolítására.

#### Az árverés adatai:


árverési azonosító: M9511/171026

az árverés megnevezése: 6000 Kecskemét belterület, hrsz. 21936/2

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.



  
SMARAGD INVESTMENT Kft.  
képviseletében:  
Várkonyi Gábor  
ügyvezető  
**SMARAGD INVESTMENT KFT.**  
6000 Kecskemét, Mária krt. 27.  
Adószám: 26119067-2-03  
Cg: 03-09-130933

  
Dr. Kocsis Zita  
ügyvéd  
**DR. KOCSIS ZITA**  
ügyvéd  
Iroda: 6800 Hódmezővásárhely  
Oldalkosár u. 2/A 1/2.  
Adószám: 50238499-1-26  
Tel/Fax: 62/242-686

## 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 21936/2 helyrajzi szám alatt felvett, „kivett udvar és 1 épület” megnevezésű, 4003 m<sup>2</sup> 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 131.400.000,- Ft, azaz százharmincegymillió - négyszázezer forint.** Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen ingatlan értékesítési jogügylet az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) alapján nem mentes az általános forgalmi adó alól, vagyis az **árverési vételár 27% ÁFA tartalommal bír.** Szerződő felek közül az Eladó kijelenti, hogy az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) pontjában meghatározott termékértékesítést az állami adóhatóságnak tett előzetes bejelentése alapján adókötelessé tette az Áfa tv. 88. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak szerint. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen ingatlan értékesítésére az **Áfa tv. 142. § (1) bekezdés e) pontja alapján a fordított adózás szabályai az irányadóak, így a jelen jogügylet során felmerülő ÁFA felszámítására és a Nemzeti Adó-és Vámhivatalnak, mint állami adóhatóságnak történő megfizetésére a Vevő köteles, melyre a 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 103.464.567,- Ft, azaz százhárommillió-négyszázhatvannégyezer-ötszázhatvanhét forint.** Szerződő felek közül Vevő kijelenti, hogy belföldön nyilvántartásba vett adóalany, valamint nincsen olyan jogállása, amely alapján tőle adó fizetése ne lenne követelhető. 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 **103.464.567,- Ft, azaz százhárommillió-négyszázhatvannégyezer-ötszázhatvanhét forint teljes vételár** megfizetésére szerződő felek között akként kerül sor, hogy a Vevő már korábban megfizetett **6.600.000,- Ft, azaz hatmillió-hatszáz ezer 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 a jelen adásvételi szerződés megkötését követően 2 (kettő) munkanapon belül értesíti a kiíró MNV 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 fennmaradó **96.864.567,- Ft, azaz kilencvenhatmillió-nyolcszázhatvannégyezer-ötszázhatvanhét forint** vételárhátralékot Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírását követő legkésőbb 30 napon belül fizeti meg banki átutalás útján az Eladó



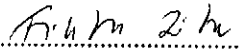
Magyar Államkincstárnál vezetett 10025004-00336114-00000000 számú számlájára történő teljesítéssel az Eladó által kiállított számla alapján. Az átutalás tényét a Vevő köteles az Eladónak átutalási bizonylattal igazolni, melyet elektronikus úton köteles a [baksa.virginia@uni-neumann.hu](mailto:baksa.virginia@uni-neumann.hu) 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 jelen adásvételi szerződés aláírásától számított 30. 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 megíhúsulási kötbér jogcímen, mely visszavonhatatlanul Eladót illeti meg. A Vevő kártérítési vagy egyéb igényvel az elállással kapcsolatban nem élhet. Késedelmes fizetési teljesítés esetén a Vevő késedelmi kamat fizetésére köteles, amely összeg a Ptk. 6:155 § (gazdálkodó szervezetek között) szerinti késedelmi kamat.

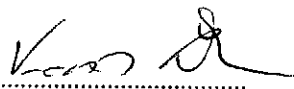
6. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 5. pontban rögzített elállási jog gyakorlása esetén az Eladó jogosult a tulajdonjog-fenntartással történt eladásra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzést az ingatlan tulajdoni lapjáról egyoldalú nyilatkozattal, a Vevő megkérdezése nélkül törölni, amelyhez 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 beleegyezése 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 törlésre, 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 azzal, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az ingatlant terheli vezetékjog a vázrajzban meghatározott 114 m<sup>2</sup> nagyságú területre a Csongrád Megyei Kormányhivatal Szegedi Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatósága SZEMMBH/06272-1/2011/MU. számú jogerős határozata alapján, melynek jogosultja NKM ÁRAMHÁLÓZATI KFT. (törzsszám: 13792679, cím: 6724 Szeged, Kossuth Lajos sgt. 64-66.), valamint szavatol azért, hogy azt adó-, vagy adók módjára behajtható tartozások nem terhelik.

  
.....  
Neumann János Egyetem  
képviselésében:  
Finta Zita  
kancellár

  
.....  
SMARAGD INVESTMENT Kft.  
képviselésében:  
Várkonyi Gábor  
**SMARAGD INVESTMENT KFT.**  
6000 Kecskemét, Mária krt. 27.  
Adószám: 26119067-2-03  
Cg.: 03-09-130933

  
.....  
Dr. Kocsis Zita  
ügyvéd  
**DR. KOCSIS ZITA**  
ügyvéd  
Iroda: 6800 Hódmezővásárhely  
Oldalkosár u. 2/A 1/2.  
Adószám: 50200499-1-26  
Tel/Fax: 62/242-686

Eladó szavatolja, hogy az ingatlan tulajdoni lap másolata hiteles és pontos, tükrözi az ingatlanak 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 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 az e pontban megjelölt elővásárlásra jogosult nyilatkozata szükséges az elővásárlási joggyakorlással összefüggésben. 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.

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 adódóként.

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 ingatlan fekvése szerint hatáskörrel és illetékességgel 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 (Nftv. 89. §. (2) bekezdés) 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 és az ahhoz kapcsolódó ügyvédi munkadíj 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 tulajdon-átruházás 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-00693618 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. Kocsis Zita ügyvédet (székhely: 6800 Hódmezővásárhely, Oldalkosár u. 2/A. I/2., SZÜK: 858, ügyvédi igazolvány szám Ü-120318) 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 6 (hat) 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.

**Kelt: Kecskemét, 2017. november 27.**



*Finta Zita*  
Magyar Állam,

mint tulajdonos képviseletében

eljáró MNV Zrt. tulajdonosi joggyakorló  
képviseletében eljáró

Neumann János Egyetem vagyonkezelő

képviseletében:

**Finta Zita**

kancellár

Eladó

*[Handwritten Signature]*  
SMARAGD INVESTMENT Kft.

képviseletében:

Várkonyi Gábor

ügyvezető

Vevő

**SMARAGD INVESTMENT KFT.**

6000 Kecskemét, Mária krt. 27.

Adószám: 26119067-2-03

Cg.: 03-09-130933

Jelen adásvételi szerződést alulírott Dr. Kocsis Zita ügyvéd (székhely: 6800 Hódmezővásárhely, Oldalkosár u. 2/A. I/2., SZÜK: 858, ügyvédi igazolvány szám Ü-120318, Szegedi Ügyvédi Kamarai nyilvántartási szám 16-017474) 2017. november 27. napján ellenjegyzem:

*[Handwritten Signature]*  
**Dr. Kocsis Zita**

ügyvéd

**DR. KOCSIS ZITA**

ügyvéd

Iroda: 6800 Hódmezővásárhely

Oldalkosár u. 2/A. I/2.

Adószám: 50233499-1-26

Tel/Fax: 62/242-686