

INGATLAN-ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

1. Felek

1.1. **Magyar Állam nevében eljáró Budapesti Gazdasági Egyetem** (székhely: 1055 Budapest, Markó u. 29-31., adószám: 15329822-2-41, intézményi azonosító: FI 82314, stat. számjele: 15329822-8542-312-01; képviselője a nemzeti felsőoktatásról szóló 2011. évi CCIV. törvény 13.§ (1) bek., 13/A.§ (2) bek. a) pont alapján dr. Dietz Ferenc Tamás kancellár) **mint eladó (a továbbiakban: Eladó),**

1.2. **dr. Guba Imre**

mint Vevő (a

továbbiakban: Vevő)

Eladó és Vevő továbbiakban együttesen: Felek vagy Szerződő Felek.

2. Ingatlan

- 2.1. Eladó kijelenti, hogy a Magyar Állam 1/1 hányadú tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban a budapesti II. kerületi belterületi 51598 hrsz. alatt felvett és természetben a 1029 Budapest, II. kerület Máriaremetei út 208. szám alatt fekvő kivett 810m2 területű lakóház, udvar, egyéb épület (a továbbiakban: Ingatlan), mely a Budapesti Gazdasági Egyetem 1/1 arányú vagyonkezelésében áll. A Magyar Állam tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdoni lap II. Rész 8. alatt, a Budapesti Gazdasági Főiskola vagyonkezelői joga II. Rész 14. alatt nyert ingatlan-nyilvántartási bejegyzést. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a 2015. évi CCVI. törvény az oktatás szabályozására vonatkozó egyes törvények módosításáról 42. § (2) bekezdés alapján: Az Nftv. 115. §-a a következő (13)-(16) bekezdéssel egészült ki „ (13) A Budapesti Gazdasági Főiskola 2016. január 1. napjától Budapesti Gazdasági Egyetem megnevezéssel működik.”
- 2.2. Eladó kijelenti, hogy a Budapesti Gazdasági Egyetem, mint a nemzeti felsőoktatásról szóló 2011. évi CCIV. törvény 1. melléklet 35. alatt felsorolt államilag elismert felsőoktatási intézmény a 2011. évi CCIV. törvény 89.§ (2) bek. alapján a vagyonkezelésében lévő állami vagyon tulajdonjogát saját hatáskörben a Magyar Állam nevében eljárva az állami vagyon értékesítésére vonatkozó szabályok betartásával, a vagyon valós piaci értékének megfelelő ellenérték fejében, az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszter előzetes hozzájárulásával, a fenntartó előzetes értesítése mellett, ingatlan esetén az ingatlan fekvése szerinti települési - fővárosban az ingatlan fekvése szerinti kerületi, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi - önkormányzat elővásárlási jogának biztosításával, vagy jogszabályban meghatározott esetben elektronikus árverési rendszer útján átruházhatja.
- 2.3. Eladó kijelenti, hogy a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium GMF/2275/2017. iktatószámú levelében a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően, így különösen a 2011. évi CCIV. törvény (Nftv.) 89. § (2) bekezdés, valamint a (3) bekezdése alapján az állami vagyonért felelős miniszter előzetes egyetértését kérte az ingatlan értékesítéséhez. Az előzetes hozzájárulást dr.

Budapest, 2018. augusztus 1.

Magyar Állam nevében a Budapesti
Gazdasági Egyetem
Eladó



dr. Guba Imre
Vevő

Ellenjegyzem Budapesten, 2018. augusztus 1. napján

Seszták Miklós miniszter úr 2017. július 27. napján kelt ÁVF/46489-2/2017-NFM iktatószámú levelében a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. (a továbbiakban: MNV Zrt.) elektronikus aukciós rendszerén (a továbbiakban: EAR) keresztül történő értékesítéshez megadta. A hozzájárulás a nyilatkozat kiadásától számított egy évig, azaz 2018. július 27. napjáig érvényes.

- 2.4. Eladó az előzetes hozzájárulás alapján a véglegesített árverési hirdetményt 2018. június 1. napján az MNV Zrt., mint tulajdonosi joggyakorló részére jóváhagyásra megküldte, mely alapján az árverés 2018. június 27. napján meghirdetésre került. Az árverés 2018. július 19. napján az MNV Zrt. sikeres árverésről és annak eredményéről szóló tájékoztatása alapján – még az egy éves érvényességi időn belül - lezárult.
- 2.5. Felek rögzítik, hogy az eredményes árverési eljárás alapján jelen adásvételi szerződést az árverési hirdetményben foglalt végleges eredményhirdetést követő 15 napos határidőn belül - az ajánlati kötöttségre is tekintettel - kötik meg.
- 2.6. Tekintettel arra a tényre, hogy Eladó az értékesítési eljárást az előzetes hozzájárulásban előírt módon és érvényességi időn belül megkezdte, azonban az átruházás, illetve ahhoz kapcsolódóan jelen adásvételi szerződés megkötése az előzetes hozzájárulás 1 éves érvényességi határidején kívülre esik, Eladó soron kívül megkérte Bártfai – Mager Andrea nemzeti vagyonerő felelős tárca nélküli miniszter asszony új előzetes hozzájárulását. Felek erre tekintettel tudomásul veszik és egyben kijelentik, hogy az új előzetes engedély megadását jelen adásvételi szerződés hatályba lépési feltételének tekintik és akként kezelik a 2.7. pontban írtakkal együtt.
- 2.7. Eladó kijelenti és vállalja, hogy az árverési eljárás lezárultával a végleges eredménynek megfelelő vételár alapján az ingatlan fekvése szerinti II. kerületi önkormányzattal az elővásárlási jogról történő lemondás érdekében a kapcsolatot haladéktalanul felveszi és az elővásárlási jogról szóló nyilatkozat beszerzése iránt haladéktalanul intézkedik. Felek erre tekintettel tudomásul veszik és egyben kijelentik, hogy a II. kerületi Önkormányzattól az elővásárlási jogról szóló nyilatkozat beszerzését jelen adásvételi szerződés hatályba lépési feltételének tekintik és akként kezelik a 2.6. pontban írtakkal együtt.
- 2.8. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek olyan joga nincs, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy tulajdonosi jogait korlátozná, ideértve az elővásárlási jogot, bérleti jogot, egyéb használati jogokat, adókat illetve adók módjára behajtandó tartozásokat is.

3. Szerződés tárgya

- 3.1. Eladó eladja, Vevő pedig 1/1 tulajdoni hányadban megveszi a fenti 2.1. pontban körülírt per-, igény- és tehermentes Ingatlant.
- 3.2. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan értékesítésére MNV Zrt. által működtetett EAR útján, elektronikus ingatlanárverés keretében került sor, melynek Vevő a nyertes ajánlattevője, aki a jelen szerződést szerződéskötési kötelezettsége körében köti és kijelenti, hogy szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázisban és az MNV Zrt.-vel, mint tulajdonosi joggyakorlóval,

Budapest, 2018. augusztus 1.

Magyar Állam nevében a Budapesti
Gazdasági Egyetem
Eladó



dr. Guba Imre
Vevő

Ellenjegyzem Budapesten, 2018. augusztus 1. napján

valamint a Vevővel szemben nincs lejárt tartozása.

- 3.3. Vevő kijelenti, hogy az elektronikus ingatlanárverésen történt részvételt megelőzően az Ingatlant megtekintette, az Ingatlant minden vonatkozásában ismeri, így különösen tisztában van annak természetbeni állapotával, közműellátottságával, valamint használatával és a vonatkozó jogszabályok szerinti hasznosíthatóságával.
- 3.4. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az árverési hirdetményben az Ingatlan adatainak feltüntetése nem jelenti az Ingatlan tulajdonságainak teljeskörű ismertetését. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan megtekintése során a Vevő által nem észlelt vagy nem felismerhető rejtett hibákért, az Ingatlan fizikai, műszaki állapotáért, minőségéért, illetve az esetlegesen előforduló vélt vagy valós hiányosságokért minden kártérítési felelősséget, szavatossági- vagy egyéb jogcímen történő helytállási-, megtérítési igényt és követelést teljeskörűen kizár, melyet Vevő kifejezetten elfogad.
- 3.5 Vevő tudomásul veszi, hogy fent leírtak vonatkozásában az Ingatlan nem, vagy nem megfelelő ismeretére irányuló hivatkozás Vevő részéről a jelen szerződéstől, vagy az abban vállalt egyes kötelezettségektől történő elállásra, valamint a szerződési feltételek módosításának kezdeményezésére alapul nem szolgálhat.

4. Vételár, fizetési feltételek

- 4.1. Az Ingatlan vételára az elektronikus ingatlanárverésen tett ajánlat alapján 75.000.000Ft (azaz hetvenötmillió forint), amely az Ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozik. A vételár az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján mentes az általános forgalmi adó alól.
- 4.2. Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő 2017. július 5. napján átutalt 7.500.000Ft (azaz hétmillió-ötszázezer forint) árverési biztosítékot az MNV Zrt. árverező Megbízásos Aukciós Számla nevű 10032000-01800229-20000002 számú letéti számlaszámlájára, amely a vételárba beszámításra kerül. Szerződő Felek ezt az összeget első vételárrészletnek tekintik, s Eladó kijelenti, hogy ezen első vételárrészletet a Vevő hiánytalanul megfizette.
- 4.3. Vevő a jelen adásvételi szerződés hatályba lépése napjától számított 15 napon belül köteles átutalni az Eladó Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-00282833 számlaszámára további 67.500.000Ft (azaz hatvanhétmillió-ötszázezer forint) összeget második és egyben utolsó vételárrészletként.
- 4.4 Amennyiben Vevő a vételárat a 4.3 pont szerinti feltételekkel nem egyenlíti ki, úgy Eladó jogosult egyoldalú írásbeli nyilatkozatával jelen adásvételi szerződéstől elállni, mely esetben a 4.2 pont szerinti árverési biztosíték és egyben első vételárrészlet, mint meghíúsulási kötbér visszavonhatatlanul Eladót illeti.
- 4.5 Amennyiben Vevő késedelmes teljesítése esetén Eladó a jelen adásvételi szerződéstől nem áll el, abban az esetben Vevő köteles Eladó részére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V.

Budapest, 2018. augusztus 1.

Magyar Állam nevében a Budapesti
Gazdasági Egyetem
Eladó



dr. Guba Imre
Vevő

Ellenjegyzem Budapesten, 2018. augusztus 1. napján

törvényben (a továbbiakban: Ptk.) meghatározott kamatlábbal számított késedelmi kamatot megfizetni.

- 4.6 Felek rögzítik, hogy a banki átutalással történő fizetés akkor tekintendő határidőben teljesítettnek, ha a 4.3 pont szerinti utolsó vételárrészlet a fizetési határidő utolsó napján Eladó bankszámláján jóváírásra kerül.

5. Birtokátruházás

- 5.1. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan birtokát a teljes vételár kifizetését követő nyolc (8) napon belül az árverésre bocsátott állapotban Vevőre ruhazza át, az Ingatlant külön átadás-átvételi jegyzőkönyv szerint Vevő birtokába adja. Vevő a birtokátruházás napjától jogosult az Ingatlant tulajdonosként használni, hasznait szedni, valamint ettől kezdődően viseli annak terheit és a kárveszélyt.
- 5.2. Szerződő Felek az Ingatlan Vevő részére történő átadásakor átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a közüzemi mérőórák állását, s együttműködnek a közüzemi szerződések Vevőre történő átírása érdekében. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jegyzőkönyvben rögzített mérőóra-állásokig a közüzemi szolgáltatók részére a díjakat és azok esetleges járulékait megfizeti.
- 5.3. Eladó késedelem (Ptk.6:153.§) esetén köteles a késedelem időpontjától a késedelem idejére az Ingatlan átadásának napjáig naptári naponként 7.500Ft/nap késedelmi kötbért (Ptk.6:186-187.§) fizetni Vevőnek.

6. Tulajdonjog bejegyzési engedély

- 6.1. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél, mint letéteményesnél ügyvédi letétbe helyezi a bejegyzési engedélyét 5 (öt) eredeti példányban arról, hogy feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését (a továbbiakban: "Bejegyzési Engedély") adja ahhoz, hogy a jelen szerződés 2.1. pontjában körülírt Ingatlanra Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni hányadban – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, míg a Magyar Állam tulajdonjoga és Budapesti Gazdasági Egyetem vagyonkezelői joga törlésre kerüljön. Az okirati letét a teljes vételár és az esetlegesen felmerült késedelmi kamat Eladó Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-00282833 számlaszámán történt jóváírást követően a megfizetést tanúsító banki igazolás, vagy Eladó által teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt eladói nyilatkozat Letéteményes ügyvéd részére történő átadásával egyidejűleg adható ki a Vevőnek és ezen okirat alapján a Letéteményes ügyvéd által kérelmezendő az illetékes ingatlanügyi hatóságnál a tulajdonjog Vevő javára történő bejegyzése. A letétbehelyezés megtörténtét Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, letéteményes ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével igazolja.

Budapest, 2018. augusztus 1.

Magyar Állam nevében a Budapesti
Gazdasági Egyetem
Eladó



dr. Guba Imre
Vevő

Ellenjegyzem Budapesten, 2018. augusztus 1. napján

- 6.2. Vevő kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a tulajdonjogot javára 1/1 tulajdoni hányadban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be azzal, hogy tulajdonjog bejegyzési kérelmét az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdés b) pont alapján tartsa függőben és vegye nyilvántartásba Eladó tulajdonjog bejegyzési engedélyének benyújtásáig. A jelen szerződés hatályba lépésével Eladó hozzájárulását megadottnak kell tekinteni, illetve Eladó hozzájárul, hogy Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdés b) pont alapján az ingatlanügyi hatóság függőben tartsa és nyilvántartásba vegye Eladó tulajdonjog bejegyzési engedélyének benyújtásáig. Eladó a jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkozik, hogy a szerződés ingatlanügyi hatósági (földhivatali) benyújtásától számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt megadja, amennyiben Vevő a vételár fizetési kötelezettségét jelen szerződésben foglaltak szerint teljesíti.

7. Egyéb rendelkezések

- 7.1. A tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének költségei, a visszerhes vagyónátruházási illeték kötelezettség és a jelen szerződés megkötésével kapcsolatos ügyvédi munkadíj Vevőt terhelik.
- 7.2. Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatása alapján Felek rögzítik, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet (az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról) 1. § (3) bekezdés ba) pontja szerint a jelen adásvételhez kapcsolódóan tanúsítványt kell készíteni. Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy az előbbi rendelet alapján elkészített tanúsítványt Eladótól átvette. A tanúsítvány száma: HET-00814626.
- 7.3. Eladó kijelenti, hogy a Magyar Állam a polgári jogi viszonyokban jogi személy, a Budapesti Gazdasági Egyetem, mint a nemzeti felsőoktatásról szóló 2011. évi CCIV. törvény 1. melléklet 35. alatt felsorolt államilag elismert felsőoktatási intézmény, Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, továbbá Felek együttesen kijelentik, hogy nincs tudomásuk olyan tényről vagy körülményről, amely a jelen szerződés megkötésének akadályát képezne.
- 7.4. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadók.
- 7.5. Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák Dr. Ügyvédi Irodát, személy szerint dr. : ügyvédet a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, továbbá azzal, hogy a tulajdonjog-változás átvezetése iránti eljárás során Szerződő Felek jogi képviseletét az ingatlanügyi hatóság előtt ellássa, amely ügyvédi megbízást és ügyvédi meghatalmazást a Meghatalmazott a jelen okirat aláírásával elfogadja. Szerződő Felek a jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik, annak külön íven történő felvételét nem kéri azzal, hogy Vevő a megbízott számlája szerinti megbízási díj fizetésére köteles. Szerződő Felek és képviselőik a 2017. évi LXXVIII. törvény 32-33.§ alapján azonosításukhoz, JÜB személy és okmányellenőrzéshez, személyi adataik kezeléséhez hozzájárulásukat adják.

Budapest, 2018. augusztus 1.

Magyar Állam nevében a Budapesti
Gazdasági Egyetem
Eladó



dr. Guba Imre
Vevő

Ellenjegyzem Budapesten, 2018. augusztus 1. napján

11

- 7.6. A jelen adásvételi szerződés a nemzeti vagyonért felelős tárca nélküli miniszter 2.6. szerinti új előzetes engedélyének és a II. kerületi Önkormányzat 2.7. pont szerinti elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának Vevő általi együttes kézhez vétele napján lép hatályba. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződés az aláírás napjától számított 90 napon belül nem lép hatályba Vevő jogosult jelen szerződéstől elállni, az Eladó pedig köteles 8 napon belül intézkedni az MNV Zrt. felé annak érdekében, hogy a 4.2. pont szerinti árverési biztosíték a Vevőnek az általa megjelölt bankszámlaszámra haladéktalanul visszafizetésre kerüljön.

A jelen adásvételi szerződés minden oldalát Felek elolvasás és megértés után, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták, s az okirat egy-egy eredeti példányát az ellenjegyző ügyvédtől átvették.

Budapest, 2018. augusztus 1.


Magyar Állam nevében a Budapesti
Gazdasági Egyetem
Eladó




dr. Guba Imre
Vevő

Ellenjegyzem Budapesten, 2018. augusztus 1. napján