

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

Gyógyszerészeti és Egészségügyi Minőség- és Szervezetfejlesztési Intézet (GYEMSZI)

székhely: 1125 Budapest, Diósárok u. 3.

Nyilvántartási szám: 324689

statisztikai számjel: 15324683-7120-312-01

adószám: 15324683-2-43

bankszámlaszám: 10032000-01490576-00000000

képviseli: dr. Török Krisztina főigazgató

mint **Eladó** (a továbbiakban: Eladó)

másrészről

Magyar Nemzeti Bank (MNB)

székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 8-9.

statisztikai számjel: 10011953-6411-114-01

adószám: 10011953-2-44

bankszámlaszám: 19017004-00000309-00000000

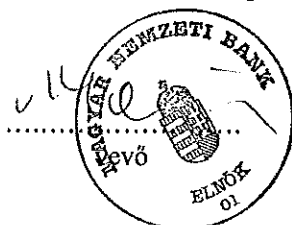
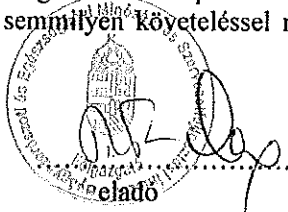
képviseli: Dr. Matolcsy György elnök

a 2013. évi CXXXIX. törvény 5. § (1) és (2) értelmében az MNB részvénytársasági formában működő jogi személy; az MNB cégnevét a cégjegyzékbe nem kell bejegyezni; a részvénytársaság elnevezést az MNB cégnevében nem kell feltüntetni,
mint **Vevő** (a továbbiakban: Vevő)

továbbiakban közösen Felek, között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Az adásvétel tárgya

- 1.1. Felek megállapítják, hogy Eladó nyilvános pályázatot írt ki a Kecskemét, 10212 helyrajzi számú, természetben a 6000 Kecskemét, Izsáki út 5. szám alatti ingatlan értékesítésére 2014. február 14-én. A pályázat eredményhirdetése alapján Vevő a pályázat nyertese.
- 1.2. Eladó eladja, Vevő pedig megismert és megtekintett állapotban megvásárolja az Eladó 1/1 tulajdoni hányadát képező Kecskemét belterület 10212 hrsz-ú ingatlant, a rajta lévő felépítményekkel (a továbbiakban ingatlan és felépítmény együttesen: Ingatlan), a jelen szerződés 2. pontjában meghatározott vételárért.
- 1.3. Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az Ingatlan Eladó kizárólagos tulajdonosi joggyakorlásában áll.
 - 1.3.1. Eladó az Ingattal kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatta Vevőt:
Az ingatlan területe 54.043 m², belterületként nyilvántartott, szabályos geometriájú, hossz tengelye északnyugat – délkeleti tájolású, sarki elhelyezkedésű úgy, hogy utcafrontjai északkeleti és délkeleti tájolásúak. A terület felszíne sík, kerítéssel határolt. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága teljes körű, szabályozott, szilárd útburkolattal ellátott közutakról elérhető. Teljes közműellátottsággal rendelkezik.
Jelenleg az ingatlanon összesen 28 darab épület, építmény található, melyek a terület egészén, szétszórva lettek felépítve.
 - 1.3.2. Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlan telekhatár pontjai nincsenek kitűzve, az Ingatlan megtekintett állapotában vásárolja meg, és kijelenti, hogy ebből fakadóan Eladóval szemben semmilyen követeléssel nem élhet. Vevő, ha szükségesnek látja, földmérő vállalkozásnál saját



.....
jogtanácsos

költségén megrendeli és kitűzeti az ingatlan határpontjait. Az ingatlan jogi határait az ingatlan-nyilvántartási térkép szerint kell értelmezni.

- 1.4. Eladó tájékoztatja Vevőt arról, hogy az Ingatlan jelenleg a Bács-Kiskun Megyei Kórház a Szegedi Orvostudományi Egyetem Általános Orvostudományi Kar Oktató Kórháza vagyongazdálkodásában van és főként egészségügyi tevékenység végzésére szolgál. Az egészségügyi feladatellátáshoz nem szükséges kisebb területek bérbeadás útján kerülnek hasznosításra. Az Ingatlan 18. és 20. sz. épületei a Széchenyivárosi Óvoda telephelyeként funkcionálnak. Az Ingatlan vonatkozásában hatályban lévő bérleti szerződések kimutatását a jelen szerződés 2. és 6. sz. melléklete tartalmazza.

Eladó tájékoztatja Vevőt továbbá arról is, hogy az Ingatlan teherlapjára 2. pont alatt „Villamos berendezések elhelyezését biztosító használati jog” illetve 3. pont alatt „Vezetékjog” van bejegyezve az EDF DÉMÁSZ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. (6720 Szeged, Klauzál tér 1.) javára.

- 1.5. Felek rögzítik, hogy Eladó a pályázati eljárás során Vevő rendelkezésére bocsátotta az Ingatlanra vonatkozó Részletes Tájékoztatót és annak mellékleteit. Eladó kijelenti, hogy az minden lényeges körülményt, adatot tartalmaz, amely a szerződés megkötése szempontjából szükséges, és amelyet Vevő jelen szerződés aláírásáig az általa szükségesnek ítélt mértékben áttanulmányozott, azok valóságáról az Eladó által biztosított helyszíni szemle keretében személyesen is meggyőződhetett. Eladótól további információkat, valamint az Ingatlan fejlesztésével, hasznosításával kapcsolatos elképzelései vonatkozásában az illetékes hatóságoktól felvilágosítást kérhetett.

Vevő kijelenti, hogy az Ingatlannal kapcsolatban megismerte annak ingatlan-nyilvántartási helyzetét, természetbeni állapotát.

2. A vételár és annak kiegyenlítése:

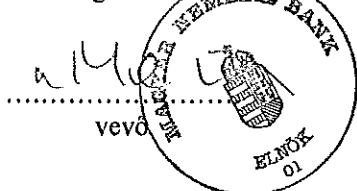
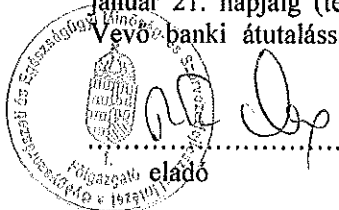
- 2.1. Az Ingatlan teljes vételára 1.800.000.000,- Ft, azaz egymilliárd-nyolcszázmillió forint.
Eladó kijelenti, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. CXXVII. törvény 86. §. (1) bekezdés j) pontja szerinti ingatlanértékesítés tekintetében az ugyanezen törvény 88. §. (1) a) pontja szerinti választási jogával nem élt, azt az állami adóhatóságnál nem tette adókötelessé.
Felek megállapítják, hogy a fenti vételár az Ingatlan értékesítésére kiírt pályázat nyertese, tehát Vevő által tett ajánlat szerinti.

- 2.1.1. Felek rögzítik, hogy Vevő pályázati biztosítékként, a pályázati kiírásnak megfelelően korábban megfizetett 170.000.000,- Ft, azaz százhetvenmillió forint összeget, amely a vételár részét képezi.

- 2.1.2. Eladó kijelenti, hogy vételár teljes egészében a Magyarország 2014. évi központi költségvetéséről szóló 2013. évi CCXXX. törvény 6. § (10) bekezdésében foglalt - az állam vagyonával kapcsolatos - rendelkezés szerint a „XLIII. Az állami vagyonnal kapcsolatos bevételek és kiadások fejezetben” számolandó el.

Vevő vállalja, hogy a vételárból a 2.1.1. pont szerinti pályázati biztosítékon felüli részt két részletben, a fentieknek megfelelően az alábbiak szerint fizeti meg:

- a jelen adásvételi szerződés megkötése napját követő 10 munkanapon belül a Vevő banki átutalással a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság Államkincstárnál vezetett 10032000-01034303-00000000 bankszámlájára köteles megfizetni a vételár 2.1.1. pont szerinti pályázati biztosítékon felüli részét, 910.000.000,- Ft, azaz kilencszázötvenmillió forint összeget;
- a fennmaradó vételárrész az Ingatlan Vevő által a nyertes pályázatában vállalt birtokátruházásának napját megelőző 10 munkanapon belül esedékes, melyet legkésőbb 2015. január 21. napjáig (tehát a Vevő pályázathoz csatolt nyilatkozatában megjelölt időpontig) Vevő banki átutalással köteles megfizetni a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen



.....
jogtanácsos

Iktatószám: GYEMSZI/006318-009/2014.

működő Részvénytársaság Államkincstárnál vezetett 10032000-01034303-00000000 számú bankszámlájára, 720.000.000,- Ft, azaz hétszázhuszmillió forint összegben.

2.2. A fizetés egyéb feltételei

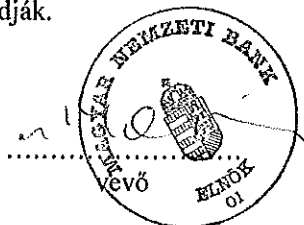
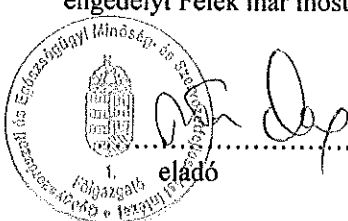
- 2.2.1. Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan vételárának megfizetése akkor tekintendő teljesítettnek, amikor a Vevő által átutalt összeget a 2.1.2. pontban megjelölt bankszámlán a számlavezető bank jóváírta.
- 2.2.2. Az első vételárrész összegéről Eladó a jelen szerződés aláírásának napjával egyező dátummal, míg a fennmaradó vételárrész összegéről 2015. január 21. napjával részszámlát állít ki. A részszámlákon az Eladó jelölni köteles, hogy a törvényi rendelkezések értelmében a vételárat a 2.1.2. pont szerinti számlára kell megfizetni.
- 2.2.3. Amennyiben a jelen adásvételi szerződés 2.1. pontjában meghatározott vételár a 2.1.2. pontban megjelölt határidőig nem kerül kiegyenlítésre, úgy Eladó jogosult jelen adásvételi szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni, és az ajánlati biztosíték összegét megtartani.
- 2.2.4. Eladónak a 2.2.3. pont szerinti elállása esetén a Vevő köteles az Eladónak a pályázattal, illetve a szerződéssel – különösen a Bács-Kiskun Megyei Kórház a Szegedi Orvostudományi Egyetem Általános Orvostudományi Kar Oktató Kórháza kiköltözésével, ideiglenes elhelyezésével - kapcsolatosan felmerült valamennyi igazolt kárát és költségét – az ajánlati biztosítékon felül is - megtéríteni.

3. Tulajdonjog fenntartás

- 3.1. Eladó a teljes vételár megfizetéséig az Ingatlanon a tulajdonjogát fenntartja.
Eladó a teljes vételár megfizetését követő öt munkanapon belül bejegyzési engedélyt ad ki Vevőnek, amelyben korlátlan és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan tulajdonjoga Vevő javára vétel jogcímén 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
- 3.2. A tulajdonjog változásának az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezettetése a Vevő kötelezettsége.
- 3.3. Eladó kiköti, Vevő pedig jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan 3 éven belüli továbbértékesítése (elidegenítése) esetén az értékesítés során nyert többletbevételből (a vételár és a továbbértékesítés során elért nettó bevétel közötti különbség) az alábbi fizetési kötelezettsége keletkezik Eladó felé:
- egy éven belüli továbbértékesítés esetén a többletbevétel 100 %-a,
 - kettő éven belüli továbbértékesítés esetén a többletbevétel 70 %-a,
 - három éven belüli továbbértékesítés esetén a többletbevétel 40 %-a
- illeti meg Eladót.

Felek az elidegenítés során elért többletbevétel összegének megállapításánál Vevő Ingatlanon végzett értéknövelő beruházásának, felújításának igazolt költségeit legfeljebb a megfizetendő elért többletbevétel megfelelő %-os összegének erejéig beszámítják.

Felek a fentiekben részletezett jogfenntartás érvényesítésére az adásvételi szerződés aláírásától számított 3 évre vonatkozóan elővásárlási jogot alapítanak Eladó javára, amelynek bejegyzésére jelen szerződés aláírását követően, a tulajdonjog bejegyzéséhez való hozzájárulás kiadásával egy időben kerül sor, azzal, hogy az erre vonatkozó feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzési engedélyt Felek már most megadják.



.....
jogtanácsos

4. Szavatosság

- 4.1. Eladó szavatosságot vállal arra, hogy az 1.4. pontban leírt eladói tájékoztatáson túl, az átruházott Ingatlan per-, teher-, és igénymentes.

Eladó szavatol azért, hogy az ingatlan-nyilvántartáson, illetve a jelen szerződés 1.4. pontjában feltüntetetteken kívül sincs harmadik személynek olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését, tulajdonjogából következő jogosultságainak gyakorlását akadályozná, vagy megghiúsítaná.

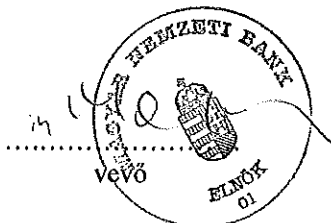
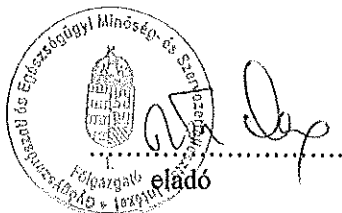
- 4.2. Felek kijelentik, hogy az ingatlan esetleges környezetszennyezéséről nincs tudomásuk, és a helyszíni szemle során erre utaló jeleket sem tapasztaltak.
- 4.3. Eladó nem vállal felelősséget az ingatlanon esetlegesen meglévő, illetve utólag fellelt, és az ingatlan nyilvántartásban, illetve ingatlan-nyilvántartási térképeken fel nem tüntetett közművekért, kábelekért, egyéb csövekért és vezetékekért. Vevő vállalja, hogy az ebből felmerült, őt ért károkért Eladó felé nem lép fel, ezen igényeiről kifejezetten lemond.
- 4.4. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fenti kikötéseket az Ingatlan esetleges további (későbbi) tulajdonosainak tudomására hozza.

5. Birtokátruházás

- 5.1. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó a teljes vételár megfizetését követő 10 (tíz) napon belül átruházza az Ingatlant Vevő birtokába, aki ezen időponttól szedi annak hasznait, viseli terheit és a kárveszélyt.
- 5.2. A birtokátruházás időpontjáról Eladó Vevőt a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatának megküldésével egyidejűleg, írásban értesíti.
- 5.3. Eladó vállalja, hogy 2015. január 31-ig az Ingatlant kiüríti. Amennyiben a kiürítésre határidőben nem kerül sor, és ez az Ingatlan birtokátruházását akadályozza, úgy Vevő jogosult megfelelő póthatáridő tűzése mellett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállni a jelen szerződéstől. Ebben az esetben Vevőnek az ajánlati biztosíték összege visszajár.
- 5.4. Felek a birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a közüzemi mérők számát és állását, továbbá csatolják az Ingatlan birtokátruházását alátámasztó - épületenkénti bontásban a gépészetet, berendezést stb. tartalmazó - tételes leltárt. Eladó a birtokátruházáskor valamennyi rendelkezésére álló, az ingatlanra vonatkozó terv- és egyéb dokumentációt, anyagot, továbbá az Ingatlan kulcsait átadja a Vevő részére.
- 5.5. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanra vonatkozó közműszerződéseket a birtokátruházástól számított 15 napon belül saját nevére átíratja.

6. Vegyes és záró rendelkezések

- 6.1. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő valamennyi költséget és illetéket Vevő visel.
- 6.2. Felek kijelentik, hogy ingatlan-elidegenítési és szerzési képességük korlátozás alá nem esik, nem állnak csőd-, vagy felszámolási eljárás hatálya alatt, képviselőik rendelkeznek jelen szerződés aláírásához megfelelő jogosultsággal, amelyet aláírási címpéldánnyal/aláírás-mintával igazoltak, és amelyet jelen szerződés elválaszthatatlan részeként csatolni rendelkeznek.



.....
jogtanácsos

Vevő az aláírási jogosultsággal kapcsolatban, kijelenti, hogy a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvénynek (MNB tv.) a vevő jogi formáját szabályozó szakasza értelmében, a vevő részvénytársasági formában működő jogi személy. A vevő cégnevét a cégjegyzékbe nem kell bejegyezni. A részvénytársaság elnevezését a vevő cégnevében nem kell feltüntetni (MNB tv. 5.§ alapján). A fent hivatkozott rendelkezések alapján a vevő nem szerepel a cégjegyzékben, így nem rendelkezik cégkivonattal illetve a cégeljárás során benyújtandó, közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányokkal sem. Vevő cégjegyzése a vevő alapító okiratának rendelkezései szerint akként történik, hogy a géppel vagy kézzel írt, előnyomott vagy nyomtatott cégnév alá a vevő elnöke önállóan, illetve minden más, cégjegyzési joggal felruházott munkavállaló közül kettő együttesen írja alá a nevét. A cégjegyzésre jogosultak névjegyzékét a vevő szervezeti egységként működő Jogi igazgatóság vezeti.

- 6.3. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar Polgári Törvénykönyv és egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései irányadók.
- 6.4. A szerződő Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződés teljesítése és az ingatlan birtokátruházása során esetleg felmerülő vitás kérdéseket kölcsönös engedmények útján megegyezéssel, szükség esetén szerződésmódosítással rendezik, amelynek sikertelensége esetén alávetik magukat a Vevő székhelye szerint hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességének.
- 6.5. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés magyar nyelven készült, annak értelmezésére a magyar nyelv szabályait kell alkalmazni.
- 6.6. Jelen szerződés 7 db egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, amelyből 4 példány Vevőt, 3 példány pedig Eladót illeti meg.
- 6.7. Felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák Eladó jogtanácsosát, dr. Antóny Zsoltot (nyilvántartási száma: Budapest Környéki Törvényszék, 662, 1125 Budapest, Diós árok 3.), hogy a jelen adásvételi szerződést ellenjegyezze.

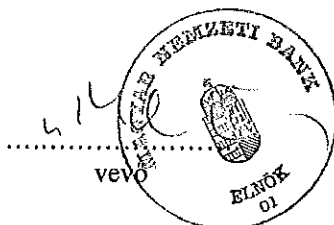
7. Hatályba lépés

Jelen szerződés annak mindkét fél általi aláírásával lép hatályba. Amennyiben az aláírásra nem egyidejűleg kerül sor, a szerződés a később aláíró fél általi aláírás napján lép hatályba.

A szerződést a Felek képviselőre és döntéshozatalra feljogosított képviselői átolvasás és egyező értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – cégszerűen, jóváhagyólag aláírták.

Mellékletek:

- 1 sz. melléklet: Eladó nyilatkozata arról, hogy a Bács-Kiskun Megyei Kórház (Intézmény) tevékenységének végzése során környezeti károkozás nem történt, illetve nincs tudomása az Intézménynek arról, hogy az ingatlanon az által történő birtokátruházás előtt bármilyen környezeti károkozás történt volna.
- 2 sz. melléklet: Az Eladó nyilatkozata az Ingatlanon lévő használati jogviszonyokról (csatolva a jelenlegi bérletről az összefoglaló táblázat), illetve azok megszüntetésének módjáról, időpontjáról.
3. sz. melléklet: Az Eladó nyilatkozata az Ingatlan üzemeltetési, közüzemi szerződéseiről, valamint az Intézmény által - az üzemeltetéssel összefüggő szolgáltatások végzéséről - és annak költségeiről. (csatolva a szerződéseket, illetve a kimutatást).



.....
jogtanácsos


MNB/55517-3/2014

Iktatószám: GYEMSZU/006318-009/2014.


4. sz. melléklet: Az Eladó nyilatkozata arról, hogy érvényes és eredményes pályázat esetén, a Kíró, valamint az Intézmény közötti - az adásvételi szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező - Megállapodásban szereplő időpontban az Ingatlant kiüríti és együttműködik a birtokátruházás zavartalan lebonyolításában.
5. sz. melléklet: Az Eladó nyilatkozata arról, hogy érvényes és eredményes pályázat esetén a Kíró, valamint az Intézmény közötti - az adásvételi szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező - Megállapodásban szereplő időpontra, az Intézmény és a Kíró közötti Vagyonkezelési Szerződés Ingatlanra vonatkozó részét közös megegyezéssel megszüntetik.
6. sz. melléklet: Ingatlanon fennálló bérleti jogviszonyok összefoglaló táblázata
7. sz. melléklet: Felek képviselőjének aláírási jogosultságát igazoló okirat
8. sz. melléklet: Felek által egyéb szükségesnek ítélt további mellékletek:
 - 8/A. sz. melléklet: Energetikai tanúsítvány, valamint Eladó energetikai tanúsítványra vonatkozó nyilatkozata
 - 8/B. sz. melléklet: Eladó által kiadott műszaki dokumentáció

Budapest, 2014. április.....hó napján

Budapest, 2014. április.....hó napján

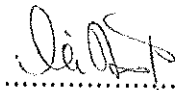

.....
Gyógyszerészeti és Egészségügyi Minőség- és
Szervezetfejlesztési Intézet
dr. Török Krisztina
főigazgató
Eladó



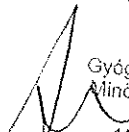

.....
Magyar Nemzeti Bank
Dr. Matolcsy György
elnök
Vevő



Pénzügyi ellenjegyző:
Budapest, 2014. április.....hó napján


.....
Gyógyszerészeti és Egészségügyi Minőség- és
Szervezetfejlesztési Intézet
Miklós Péterné
gazdasági főigazgató-helyettes

Ellenjegyzem:
Budapest, 2014. április.....hó napján


.....
dr. Antóny Zsolt
jogtanácsos
Gyógyszerészeti és Egészségügyi
Minőség- és Szervezetfejlesztési
Intézet
1125 Budapesti Dózsa árok 3.
dr. Antóny Zsolt jogtanácsos



.....
jogtanácsos