

KÖTELEZETTSÉGÁTVÁLLALÁSRÓL SZÓLÓ MEGÁLLAPODÁS

- a továbbiakban: **jelen Megállapodás** –

a **Budapest IX. ker. belterület 37414, 37418 és 37419 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában**

TERVEZET

amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata** (székhelye: 1092 Budapest, Bakáts tér 14., törzskönyvi azonosító száma: 735726, adószáma: 15735722-2-43, statisztikai számjele: 15735722-8411-321-01, képviseli: Baranyi Krisztina polgármester) mint jogosult (a továbbiakban: **Önkormányzat** vagy **Jogosult**)

másrészről a **Magyar Állam képviseletében** a Vtv. 17. § (1) bekezdése e) pontja alapján **eljáró Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56., cégjegyzékszám: 01-10-045784, adószáma: 14077340-2-44, statisztikai számjele: 14077340-6420-114-01, képviseli: Gazsi András vagyonszerzési és vagyongazdálkodási igazgató és dr. Riegelman Henrik vagyonszerzési csoportvezető együttes cégjegyzésre jogosultak) mint kötelezett (a továbbiakban: **MNV Zrt.** vagy **Kötelezett**)

harmadrészről a **Semmelweis Egyetem** (székhelye: 1085 Budapest, Üllői út 26. adószáma: 19308674-2-42, Intézményi azonosító (FI): 62576, statisztikai számjel: 19308674-8542-563-01, képviseli: Dr. Merkely Béla rektor és Dr. Pavlik Livia kancellár) mint átvállaló (a továbbiakban: **Egyetem** vagy **Átvállaló**)

(Jogosult, Kötelezett és Átvállaló a továbbiakban együttesen: **Felek**, külön-külön: **Fél**) között, az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett.

I. Előzmények

1. Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat 2018. november 5. napján kelt Kp/937/2018/VI. számú levelében értesítette az MNV Zrt.-t, hogy az Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadában álló, Budapest IX. kerület, belterület 37419 hrsz-ú, természetben 1094 Budapest IX. kerület, Viola utca 37/A, szám alatti, a Budapest IX. kerület, belterület 37418 hrsz-ú, természetben 1094 Budapest IX. kerület, Viola utca 37/B. szám alatti és a Budapest IX. kerület, belterület 37414 hrsz-ú, természetben 1094 Budapest IX. kerület, Tűzoltó utca 33/C szám alatti ingatlanok (a továbbiakban együttesen: **Ingatlanok**) tárgyában adásvételi szerződést (továbbiakban: **Adásvételi szerződés**) kötött a CEDCO Hungary Ingatlanfejlesztő Kft.-vel összesen 1.250.000.000,- Ft vételár ellenében.

Az Önkormányzat kérte az MNV Zrt. nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az Ingatlanok tekintetében élni kíván-e a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: **Nvtv.**) 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot megillető elővásárlási joggal a megküldött Adásvételi szerződés tartalmának figyelembevételével.

Az MNV Zrt. a 2018. december 12. napján kelt MNV/01/62868/5/2018. számú levelében gyakorolta a Magyar Állam elővásárlási jogát, így belépett az Adásvételi szerződésbe.

2. Felek rögzítik, hogy az Adásvételi szerződés 6.2. pontja értelmében a vevő kötelezettséget vállalt arra, hogy fejlesztést hajt végre az Ingatlanokon és azokat vegyes rendeltetésű ingatlanokká alakítja át, amelyben elsősorban szállodát, diákszállót vagy irodaházat alakít ki.

A vevő kötelezettsége, hogy az utoljára birtokba adott ingatlan birtokátruházását követő 2 éven belül építési engedélyt és 5 éven belül használatba vételi engedélyt megszerezze, és ezen engedélyeket az Önkormányzat részére bemutassa.

A vevőt fenti fejlesztési kötelezettsége késedelmes teljesítésének esetére késedelmi kötbér fizetési kötelezettség terheli ingatlanonként havi 5.000.000,- Ft, azaz ötmillió forint összegben. A késedelmi kötbér minden megkezdett hónap után megilleti az eladót. A szerződő felek a késedelmi kötbér mértékét mind az építési engedély, mind a használatbavételi engedély megszerzése körében 6-6 hónapban maximalizálták.

3. Az Önkormányzat a VI/341-3/2021. számú, 2021. augusztus 24. napján kelt levelében felhívta az MNV Zrt. figyelmét, hogy az utolsóként birtokba adott Budapest belterület 37414 helyrajzi számú, természetben a Tűzoltó utca 33/C. szám alatti ingatlan birtokbaadására 2019. július 18. napján került sor, így az Adásvételi szerződésben rögzítettek szerint 2021. július 18. napjáig kellett az Ingatlanokra vonatkozóan az építési engedélyt megszerezni, és ennek tényét az Önkormányzat felé igazolni. Az Adásvételi szerződés alapján a Magyar Államot az építési engedély benyújtásáig, de legfeljebb 6 hónapig, minden megkezdett hónap után ingatlanonként havi 5.000.000,-Ft összegű késedelmi kötbér fizetési kötelezettség terhelte.

4. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok Magyar Állam javára történő megvásárlására az Egyetem érdekkörében felmerült okból került sor, az Adásvételi szerződésből eredő kötelezettségekről az Ingatlanok megszerzését megelőzően az Egyetem tudomással bírt és ennek tudatában támogatta az Ingatlanok megszerzését. Az Egyetem 2018. december 7-én kelt 62656-7/KTIT/2018. ikt.sz. levelében nyilatkozott, hogy vállalja az Adásvételi szerződésből eredő kötelezettségek teljesítését az Ingatlanokra kiterjedő vagyonezelői jogosultságának hatálya és keretei között. Az Egyetem az Adásvételi szerződésben foglalt határidőn belül – a Felek által ismert körülményekre tekintettel – az építési engedélyt nem szerezte meg az Ingatlanokra vonatkozóan, így a Magyar Állam nevében eljáró MNV Zrt. az Önkormányzattal szemben 2021. július 19. napja óta késedelemben van. Az Egyetem ezen határidő eltelte miatt elismerte és vállalta a kapcsolódó kötbér fizetési kötelezettséget a II. 1. pontban foglaltak szerint.

5. Felek rögzítik, hogy a Nemzeti Egészségügyi és Orvosképzésért Alapítványról, a Nemzeti Egészségügyi és Orvosképzésért Alapítvány és a Semmelweis Egyetem részére történő vagyonyjuttatásról szóló 2021. évi XX. törvény (a továbbiakban: **Törvény**) 5. § (1) bekezdése alapján a Törvény mellékletében felsorolt ingatlanok - melyek között szerepelnek az Ingatlanok is - ingyenesen, nyilvántartási értéken történő átvezetéssel az Egyetem tulajdonába kerültek. A Törvény 5. § (6) bekezdése alapján az Egyetem az Ingatlanok tulajdonjogát az 5. § (1) bekezdése szerinti ingyenes tulajdonba adás kapcsán terhekkel együtt szerezte meg, így a vagyonyjuttatási szerződésben az Ingatlanokat az Adásvételi szerződésben meghatározott késedelmi kötbér fizetési kötelezettséggel, a használatbavételi engedély megszerzése iránti kötelezettséggel és az ahhoz kapcsolódó késedelmi kötbér fizetési kötelezettséggel együtt kellett átadni, ugyanis ezek a kötelezettségek terhelik az Ingatlanokat.

6. Az Egyetem és az MNV Zrt. között 2021. december 17. napján létrejött, az Ingatlanok vagyonyjuttatásáról szóló szerződés VII. pontjában az Egyetem tudomásul vette, hogy az Ingatlanokat a VII.1. pontban rögzített kötelezettségvállalásokkal együtt szerzi meg, melyre vonatkozóan vállalta, hogy az MNV Zrt.-vel szemben helytáll.

II. A jelen Megállapodás tárgya, a Felek jogai és kötelezettségei

1. Felek megállapodnak, hogy az Átvállaló a Kötelezettnek a Jogosulttal szemben fennálló, az Adásvételi szerződés 6.2. és 6.2.1. alpontjaiból eredő kötelezettségeit (a továbbiakban: együttesen: **Kötelezettségek**) a Jogosult jóváhagyásával átvállalja az alábbiak szerint:

- az Átvállaló az építési engedély határidőn belüli meg nem szerzése tényéhez kapcsolódó késedelmi kötbér fizetési kötelezettségének a Kötelezett és Átvállaló között az Ingatlanokra vonatkozóan fennálló tartozás elvállalása tárgyában ...napon létrejöttszámú megállapodásban foglaltak alapján 2022. augusztus 31. napján Kötelezett helyett eleget tett a Jogosult felé,

- az Ingatlanokon fejlesztéseket hajt végre a Semmelweis XXI. Fejlesztési Projekthez kapcsolódóan, amelynek keretében 2022. december 31-ig bezárólag vállalja az építési engedély iránti kérelmének benyújtását, és ennek tényét igazolja a Jogosult felé;
- az építési engedély megszerzését követő három éven belül az Ingatlanokra vonatkozóan a használatba vételi engedélyt megszerzi, és ennek tényét igazolja a Jogosult felé,
- a használatbavételi engedély megszerzésére nyitva álló határidő elmulasztásából eredő késedelmi kötbérfizetési kötelezettség átvállalásával minden megkezdett hónaptól kezdve, Ingatlanonként 5.000.000,-Ft összegű kötbért, maximálisan 6 hónap időtartamig az Átvállaló köteles a Jogosult részére megfizetni.

2. A jelen Megállapodás létrejöttét követően Jogosult a Kötelezettségek teljesítését kizárólag az Átvállalótól követelheti, a Kötelezettel szemben semmiféle megtérítési igénye sem a Jogosultnak, sem az Átvállalónak nem lehet, a Kötelezettet fizetési kötelezettség nem terheli.

3. Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodás létrejötte előtt a Jogosult a 2021/V0001050 – 2 096 774 Ft, 2021/V0001051 – 5 000 000 Ft, 2021/V0001359 – 5 000 000 Ft, 2021/V0001526 – 5 000 000 Ft, 2021/V0001566 – 10 000 000 Ft, 2021/V0001567 – 10 000 000 Ft, 2021/V0001568 – 10 000 000 Ft, 2021/V0001569 – 10 000 000 Ft, 2021/V0001570 – 10 000 000 Ft, 2021/V0001571 – 10 000 000 Ft, 2021/V0001572 – 2 903 226 Ft, 2021/V0001573 – 5 000 000 Ft, 2021/V0001574 – 5 000 000 Ft számlákat állította ki a Kötelezett részére, melyet Kötelezett helyett és nevében Átvállaló 2022. augusztus 31-én teljesített.

4. Felek egyező akarattal rögzítik, hogy a fejlesztési kötelezettség biztosítására az ingatlan-nyilvántartásba az Ingatlanok tekintetében az Önkormányzat javára bejegyzett 2025.08.31-ig fennálló visszavásárlási jog a továbbiakban is fennmarad, ehhez a Kötelezett jelen Megállapodás aláírásával kifejezetten hozzájárul azzal, hogy Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Jogosult e jogával csak a II.1. pontban szereplő kötelezettségek határidőben történő teljesítése eredménytelen elteltét követően élhet.

III. Vegyes rendelkezések

1. A jelen Megállapodás egyes rendelkezéseinek esetleges érvénytelensége nem érinti a jelen Megállapodás egyéb rendelkezéseit, azaz a részleges érvénytelenség nem vezet a jelen Megállapodás érvénytelenségére. Ilyen esetben az érvénytelen rendelkezés helyébe, a rendelkezés céljához legközelebbi rendelkezés lép.

2. Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodás időtartama alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény („Infotv.”), valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet („GDPR”) rendelkezéseit.

3. Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen Megállapodásból eredő együttműködés során személyes adatokat csak és kizárólag a jelen Megállapodás teljesítéséhez szükséges mértékben kezelnek a másik Fél munkavállalóiról, közreműködőiről, illetve teljesítési segédjeiről. Ezeket az adatokat bizalmasan kezelik, és csak azon munkavállalóik, közreműködőik, illetve teljesítési segédjeik részére biztosítanak ezekhez hozzáférést, akik részére ez indokolt és szükséges. Harmadik felek részére egyebekben ezeket az adatokat az Infotv. keretei között teszik hozzáférhetővé. Felek egybehangzóan vállalják, hogy megtesznek minden olyan szükséges lépést, ideértve a megfelelő hozzájáruló nyilatkozatok beszerzését is, amely a személyes adatok jogszerű kezelése érdekében szükséges lehet.

4. Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a GDPR 5. cikk (1) bekezdés b) pontja, továbbá a GDPR 6. cikk (1) bekezdés a), c) és e) alpontja alapján kifejezetten jogszerűnek tekintik mindazon személyes adataiknak a másik Fél általi kezelését, amely célból és mértékben ez az adatkezelés a jelen Megállapodás teljesítéséhez a másik Félnek szükséges.

IV. A jelen Megállapodás létrejötte; irányadó jog

1. Jelen Megállapodás a Felek cégszerű aláírásának napján jön létre. Amennyiben a Felek a jelen Megállapodást nem egyidejűleg írják alá, úgy a jelen Megállapodás az utolsó aláírás napján jön létre.
2. Jelen Megállapodás a Felek teljes megállapodását tartalmazza. A jelen Megállapodás aláírásával a Felek korábbi, a jelen Megállapodással érintett rendelkezésekre vonatkozó megállapodásai hatályukat veszítik. A jelen Megállapodást kizárólag írásban a Felek által aláírt okirattal lehet módosítani.
3. Minden olyan kérdést, amelyet Felek a jelen Megállapodásban nem szabályoznak, annak céljával és a Felek ésszerű gazdasági érdekeivel összhangban kell értelmezni.
4. Jelen Megállapodás vonatkozásában a magyar jog alkalmazandó. Felek a vitás kérdéseket lehetőség szerint békés úton tisztázzák. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben valamely vitás kérdést annak felmerülésétől számított 30 (harminc) napon belül nem tudnak tárgyalásos úton rendezni, úgy bármelyik Fél az illetékességgel és hatáskörrel rendelkező bírósághoz fordulhat, Felek külön illetékességet nem kötnek ki.
5. Jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a hatályos magyar jogszabályok, így különösen az Nvtv., az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény, az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X.4.) Korm. rendelet, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadóak.
6. Jelen Megállapodás ... példányban készült és ... számozott lapból, valamint 3 elválaszthatatlan mellékletből áll, amelyből ... példány az Egyetemet, ... példány az Önkormányzatot, ... példány az MNV Zrt.-t illeti meg.

Felek kijelentik, hogy a jelen Megállapodást elolvasták, annak tartalmát megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.

A jelen Megállapodás elválaszthatatlan mellékletét képezi: (aláíráskor kerül csatolásra)

- Adásvételi szerződés (másolatban)
- Előzetes birtokbaadási jegyzőkönyv (másolatban)
- Vagyonkezelési Szerződés Módosítása (másolatban)

Budapest, 2022. év hó nap

Budapest, 2022. év hó nap

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros

Önkormányzata

képv.: Baranyi Krisztina

polgármester

Jogosult

**Magyar Állam képviseletében eljáró Magyar Nemzeti
Vagyonkezelő Zrt.**

képv.: Gazi András vagyonszerzési és vagyonátruházási

igazgató és dr. Riegelman Henrik vagyonszerzési

csoportvezető

Kötelezett

Budapest, 2022. év hó nap

Semmelweis Egyetem

képv.: dr. Merkely Béla rektor és Dr. Pavlik Livia kancellár

Átvállaló