

MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (székhely: 3525 Miskolc, Városház tér 8., törzskönyvi azonosító szám (PIR): 735605, adószám: 15735605-2-05, KSH statisztikai számjel: 15735605-8411-321-05, képviseli: [...], továbbiakban: **Önkormányzat**) mint elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja,

másrészről

Miskolc Holding Önkormányzati Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság (székhely: 3530 Miskolc, Petőfi utca 1-3., cégjegyzékszám: Cg.05-10-000406, adószám: 13778749-2-05, statisztikai számjel: 13778749-6420-114-05, képviseli: [...], továbbiakban: **Miskolc Holding**) mint elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja,

harmadrészről

Mathias Corvinus Collegium Alapítvány (székhely: 1016 Budapest, Somlói út49-53., nyilvántartási szám: 01-01-0006421, adószám: 18157918-2-41, statisztikai számjel: 18157918-8559-569-01, képviseli: [...], továbbiakban: **Alapítvány**) mint tulajdonos,

negyedrésztől

Avas Talentum Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1016 Budapest, Somlói út 49-53.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-378318, adószám: 28983475-2-41, statisztikai számjel: 28983475-6820-113-01, képviseli: Valentinyi Pál ügyvezető, a továbbiakban: **Avas Talentum Kft.**) mint jövőbeni tulajdonos

között alulírott napon és helyen, az alábbiak szerint:

I. Előzmények

Felek rögzítik, hogy 2020. december 30. napján ingatlan adásvételi szerződés jött létre az Önkormányzat mint eladó és az Alapítvány mint vevő között a **Miskolc, I. kerület, belterület 2527/3/A/1 hrsz.** alatt felvett „egyéb helyiség (filmszínház a hozzá tartozó előlépcsővel)” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan1**), valamint a **Miskolc, I. kerület, belterület 2527/3/A/2 hrsz.** alatt felvett „szálloda” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan2**) vonatkozásában.

Továbbá 2020. december 30. napján ingatlan adásvételi szerződés jött létre a Miskolc Holding mint eladó és az Alapítvány mint vevő között a **Miskolc, I. kerület, belterület 2527/3/A/3 hrsz.** alatt felvett „egyéb helyiség” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan3**) vonatkozásában (az Ingatlan1, Ingatlan2 és Ingatlan3 a továbbiakban együtt: **Ingatlanok**; az előbb hivatkozott ingatlan adásvételi szerződések a továbbiakban együtt: **Adásvételi Szerződések**).

Az Adásvételi Szerződések alapján az Ingatlanok az Alapítvány kizárólagos tulajdonába kerültek. Az Adásvételi Szerződések értelmében az Alapítvány mint vevő kötelezettséget vállalt – egyebek mellett – arra, hogy az Ingatlanokat **2025. december 31. napjáig a társasház homlokzatát is érintően saját költségén teljes körűen felújítja**, amelynek biztosítására a felek **6 (hat) évre elidegenítési és terhelési tilalmat alapítottak az Ingatlanok eladói, azaz az Önkormányzat, illetve a Miskolc Holding javára 2026. december 22. napjáig**.

Az Alapítvány az Adásvételi Szerződésekben foglalt kötelezettségvállalás teljesítését megkezdte, állagmegóvási és feltárási munkálatok végzésével a felújítási – építési beruházást megkezdte, továbbá a tervezési munkák is folyamatban vannak.

A felújítási munkálatokkal összefüggésben mindazonáltal az Alapítvány szándékában áll a **Miskolc, I. kerület, belterület 2527/3** helyrajzi szám alatti telekingatlan (a továbbiakban úgy is mint **Telek**) és a rajta található, a jelen megállapodás 1. sz. mellékletét képező, Dobosy Gábor földmérő által készített és a B.-A.-Z. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által 601221/2023. sz. alatt záradékolt változási vázrajz szerinti, „A”, valamint „B” jelű épület (a továbbiakban együtt úgy is mint **Épületek**, külön külön az „A” jelű épület mint „A Épület”, míg a „B” jelű épület mint „B Épület” szerepel jelen megállapodásban) elváló tulajdonként való kialakítása, azaz ingatlan-nyilvántartásilag önálló ingatlanokra történő szétválasztása a 2013. évi V. törvény 5:18.§ (2) bek. alapján, annak

érdekében, hogy ezt követően az Épületek az Alapítvány kizárólagos tulajdonában álló Avas Talentum Kft. tulajdonába kerüljenek és az Ingatlanokon (az azokat magában foglaló teljes, az A Épületen) tervezett jelentős fejlesztés megvalósítása az Alapítvány 100%-os kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságon (projektcégen), azaz az Avas Talentum Kft-n keresztül történhessen, tekintettel arra, hogy ilyen módon biztosítható a fejlesztés hatékony megvalósítása, illetve azt követően a Telken kialakuló létesítmény megfelelő üzemeltetése. A Felek rögzítik, hogy az Avas Talentum Kft. a tulajdonába kerülő, B Épületet (melléképület) el kívánja bontani az Ingatlanokon megvalósítandó fejlesztés keretében.

Felek rögzítik, hogy az előbbiek megvalósításának első feltételeként szükséges a **Miskolc, I. kerület, belterület, 2527/3 helyrajzi számú ingatlanra 34308/1998.02.04 számon bejegyzett társasház (továbbiakban: Társasház) megszüntetése**, tekintettel arra, hogy jelenleg a Telek a társasházi alapító okirat szerint a társasházi közös tulajdonba tartozik, így a Társasház fennállása jelenleg akadályát képezi a Telek és az Épületek szétválasztásának (illetve a Társasház jelenlegi tartalommal való fenntartása nem indokolt, mivel a tervek alapján a jelenlegi Ingatlanok mint társasházi külön tulajdonban álló ingatlanok jelentősen átalakulnának, ilyenként való fenntartásuk indokolatlanná válik).

II. Az Alapítvány döntései, illetve a Felek megállapodásai

A)

Az Előzményekben foglaltakra tekintettel a Felek megállapodnak, illetve az Alapítvány mint az Ingatlanok kizárólagos egyyszemélyi tulajdonosa és ezáltal Miskolc, I. kerület, belterület, 2527/3 helyrajzi számú ingatlanra 34308/1998.02.04 számon bejegyzett társasház egyedüli tulajdonosa kijelenti, hogy a Társasház megszüntetéséről dönt jelen megállapodás aláírásával, és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja annak ingatlan-nyilvántartási törléséhez és tulajdonjogának 1/1 arányban a Miskolc, I. kerület, belterület, 2527/3 helyrajzi számú ingatlanra történő bejegyzéséhez, a Társasház megszüntetése jogcímén.

A Felek megállapodnak, illetve az Önkormányzat feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a Társasház megszüntetése okán az Ingatlan1-t és Ingatlan2-t terhelő, az Önkormányzat javára szóló, 32436/2/2021.01.20 számon bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalmak törléséhez, és azoknak a Miskolc, I. kerület, 2527/3 helyrajzi számú ingatlanra történő feljegyzéséhez (átjegyzéséhez), az Ingatlan1 okán 2.031/10.000 tulajdoni hányadra, és az Ingatlan2 okán 7.736/10.000 tulajdoni hányadra, azaz összesen 9767/10.000 tulajdoni hányadra, 2026.12.22-ig, a Társasház megszüntetése jogcímén.

A Felek megállapodnak, illetve a Miskolc Holding feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a Társasház megszüntetése okán az Ingatlan3-t terhelő, a Miskolc Holding javára szóló, 32424/2021.01.20 számon bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez, és annak a Miskolc, I. kerület, 2527/3 helyrajzi számú ingatlanra történő feljegyzéséhez (átjegyzéséhez) 233/10.000 tulajdoni hányadra, 2026.12.22-ig, a Társasház megszüntetése jogcímén.

B)

Az Alapítvány jelen megállapodás aláírásával a Társasház megszűnése esetére akként rendelkezik, hogy a Miskolc, I. kerület, 2527/3 helyrajzi számú ingatlanon található A Épületet és B Épületet „külön-külön önálló ingatlanokká alakítja a 2013. évi V. törvény 5:18.§ (2) bekezdése alapján, és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja azok ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, az Alapítvány 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzésével, önálló ingatlaná alakítás jogcímén.

A Felek megállapodnak, illetve az Önkormányzat és a Miskolc Holding feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják az Épületek előbbiek szerint önálló ingatlanként történő kialakításhoz és ahhoz, hogy az önálló ingatlanként bejegyzett A Épületre az Önkormányzat javára az elidegenítési és terhelési tilalom összesen 9767/10.000 tulajdoni hányadra feljegyzésre (átjegyzésre) kerüljön az elidegenítési és terhelési tilalmaknak a Miskolc, I. kerület, 2527/3 helyrajzi számú ingatlanon való fenntartása mellett, eredeti, valamint önálló ingatlaná alakítás jogcímén, míg a Miskolc Holding javára 233/10.000 tulajdoni hányadra kerüljön feljegyzésre (átjegyzésre) az elidegenítési és terhelési tilalomnak a Miskolc, I. kerület, 2527/3 helyrajzi számú ingatlanon való fenntartása mellett, eredeti, valamint önálló ingatlaná alakítás jogcímén. A Felek rögzítik, hogy a B Épületre az előbbiek nem kerülnek átvételre annak tervezett elbontása okán, egyidejűleg a Felek hozzájárulásukat adják a B Épület elbontásához jelen megállapodás aláírásával.

C)

Az Alapítvány – mint az Avas Talentum Kft. egyszemélyi tulajdonosa – jelen megállapodás aláírásával akként rendelkezik, hogy az Épületeket - azok önálló ingatlanként történő kialakítása (bejegyzése) esetére – az Avas Talentum Kft. részére apportálja (nem pénzbeli hozzájárulásként tőkeemelés során a társaság rendelkezésére bocsátja) 1/1 tulajdoni arányban, az A Épület esetében a jelen megállapodás II.B) pontja szerinti elidegenítési és terhelési tilalakkal terhelt. A Felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Avas Talentum Kft. tulajdonjoga 1/1 arányban, apport jogcímen bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba az önálló ingatlanként kialakított Épületekre, illetve az Önkormányzat és a Miskolc Holding jelen megállapodás aláírásával kifejezetten hozzájárul az önálló ingatlanra alakított Épületeknek az Avas Talentum Kft. részére történő elidegenítéshez. Felek rögzítik, hogy az Avas Talentum Kft. tulajdonjogának az Épületekre történő bejegyzésével egyidejűleg földhasználati jog is bejegyzésre kerül a Telekre, figyelemmel a 2013. évi V. törvény 5:145.§ (1) bekezdésére, valamint a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 9.§ (4) bekezdésére.

D)

Figyelemmel arra a körülményre, hogy az Adásvételi Szerződések alapján az Alapítvány vállalta az Adásvételi Szerződésekből folyó felújítási kötelezettséget, ugyanakkor az Épületek tulajdonosa azok önálló ingatlanra alakítása esetén végül az Avas Talentum Kft. lesz, ezért jelen megállapodás aláírásával az Avas Talentum Kft. és az Alapítvány megállapodnak, hogy az Avas Talentum Kft. Épületeken történő tulajdonszerzése esetére és feltételével az Avas Talentum Kft. átvállalja az Alapítvány Adásvételi Szerződésekből eredő felújítási kötelezettségét, és arról jelen megállapodással értesül az Önkormányzat is és a Miskolc Holding is, ekként a 2013. évi V. törvény 6:206.§ szerinti tartozáselvállalás jön létre, ekként az Alapítványt és az Avas Talentum Kft-t egyetemleges kötelezettség terheli a felújítás tekintetében.

Felek rögzítik, hogy az egyetemleges kötelezettség az Adásvételi Szerződések alábbi rendelkezése*ei* tekintetében áll fent:

A 2020. december 30. napján az Önkormányzat mint eladó és az Alapítvány mint vevő között létrejött ingatlan adásvételi szerződés esetében:

„10./ Vevő kijelenti, s a jelen szerződés aláírásával kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanokat **2025. december 31. napjáig a társasház homlokzatát is érintően saját költségén teljeskörűen felújítja.**

Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a vevő a felújítási- építési beruházás megkezdésére a vevő tulajdonjogának bejegyzéséről szóló földhivatali határozat jogerőre emelkedését követő 18 hónapon belül köteles (amelyet a végleges építési engedéllyel, vagy az építési napló megnyitásával igazol) azzal, hogy a felújítási-beruházási kötelezettség teljesítését a jelen szerződésben meghatározott határidőn belül véglegessé vált hatósági döntéssel igazolni köteles.

Felek rögzítik, hogy a vevő az ingatlan felújítása során köteles közösségi és oktatási célok megvalósítására alkalmas tereket kialakítani, mely elősegítheti a tehetséggondozást, valamint lehetőséget biztosít a közösségek számára rendezvények biztosításához.

Felek rögzítik, hogy a jelen pont szerinti határidők az ügyintézési határidők hatóság általi túllépésének hosszával és az eljárásokban esetlegesen benyújtott jogorvoslatok, vagy bármely, az építési munkálatokat érintő, vagy azokból eredő eljárás (ideértve a jogi szabályozásnak az építési engedély kiadását követő változásából eredő késedelem) elbírálásának idejével meghosszabbodnak.

11./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő a 10./ pontban meghatározott, beruházás megkezdésére és a felújítási munkálatok elvégzésének határidejére, valamint módjára vonatkozó kötelezettségeit az ott megjelölt határidőben nem teljesíti, úgy a határidő eredménytelen leteltét követő naptól minden késedelemmel érintett naptári nap után **napi 100.000,- Ft**, azaz Egyszázezer forint **késedelmi kötbér** megfizetésére köteles azzal, hogy annak mértéke a nettó egybefoglalt vételár 30%-át nem haladhatja meg.

12./ Szerződő felek továbbá megállapodnak abban is, hogy amennyiben a Vevő a 10./ pont szerinti kötelezettségeinek ott megjelölt határidőben és módon nem tesz eleget, az Eladó jogosult a Vevőt a teljesítésre a jogkövetkezményekre történő figyelmeztetés és 90 napos póthatáridő tűzése mellett írásban felszólítani. Amennyiben a Vevő a kötelezettségét a felszólításban megjelölt póthatáridő alatt sem teljesíti, abban az esetben

az **Eladó jogosult** a póthatáridő eredménytelen leteltét követően a Vevőhöz címzett, egyoldalú, írásbeli nyilatkozatával a szerződéstől **elállni**. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés megszűnésére a jelen pontban foglalt eladói elállási jog gyakorlása folytán kerül sor, abban az esetben az Eladó jogosult a 13./ pontban rögzített meghíusulási kötbér érvényesítésére.

- 13./ Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a Vevőt a jelen szerződés 10./ pontja alapján terhelő beruházás megkezdésére és a felújítási munkálatok elvégzésének határidejére, valamint módjára vonatkozó határidők, illetve kötelezettségek elmulasztása miatt a szerződés teljesítése a Vevőnek felróható okból meghíusul és az eladó a szerződéstől eláll, abban az esetben a Vevő **a nettó egybefoglalt vételár 25%- ának megfelelő mértékű meghíusulási kötbér** megfizetésére köteles.
- 14./ Felek megállapodnak abban, hogy mind a 11./ pontban rögzített késedelmi kötbér, mind a 13./ pontban meghatározott meghíusulási kötbér vonatkozásában a kötbér mérséklésének jogáról kifejezetten lemondanak, továbbá megállapodnak abban is, hogy a feltételek fennállása esetén a késedelmi és a meghíusulási kötbér együttesen is érvényesíthető.”

A 2020. december 30. napján a Miskolc Holding mint eladó és az Alapítvány mint vevő között létrejött ingatlan adásvételi szerződés esetében:

- „9./ Vevő kijelenti, s a jelen szerződés aláírásával kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant **2025. december 31. napjáig a társasház homlokzatát is érintően saját költségén teljeskörűen felújítja**.

Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a vevő a felújítási- építési beruházás megkezdésére a vevő tulajdonjogának bejegyzéséről szóló földhivatali határozat jogerőre emelkedését követő 18 hónapon belül köteles (amelyet a végleges építési engedéllyel, vagy az építési napló megnyitásával igazol) azzal, hogy a felújítási-beruházási kötelezettség teljesítését a jelen szerződésben meghatározott határidőn belül véglegessé vált hatósági döntéssel igazolni köteles.

Felek rögzítik, hogy a vevő az ingatlan felújítása során köteles közösségi és oktatási célok megvalósítására alkalmas tereket kialakítani, mely elősegítheti a tehetséggondozást, valamint lehetőséget biztosít a közösségek számára rendezvények biztosításához.

Felek rögzítik, hogy a jelen pont szerinti határidők az ügyintézési határidők hatóság általi túllépésének hosszával és az eljárásokban esetlegesen benyújtott jogorvoslatok, vagy bármely, az építési munkálatokat érintő, vagy azokból eredő eljárás (ideértve a jogi szabályozásnak az építési engedély kiadását követő változásából eredő késedelem) elbírálásának idejével meghosszabbodnak.

- 10./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő a 9./ pontban meghatározott, beruházás megkezdésére és a felújítási munkálatok elvégzésének határidejére, valamint módjára vonatkozó kötelezettségeit az ott megjelölt határidőben nem teljesíti, úgy a határidő eredménytelen leteltét követő naptól minden késedelemmel érintett naptári nap után **napi 100.000,- Ft**, azaz Egyszázezer forint **késedelmi kötbér** megfizetésére köteles azzal, hogy annak mértéke a nettó egybefoglalt vételár 30%-át nem haladhatja meg.
- 11./ Szerződő felek továbbá megállapodnak abban is, hogy amennyiben a Vevő a 9./ pont szerinti kötelezettségeinek ott megjelölt határidőben és módon nem tesz eleget, az Eladó jogosult a Vevőt a teljesítésre a jogkövetkezményekre történő figyelmeztetés és 90 napos póthatáridő tűzése mellett írásban felszólítani. Amennyiben a Vevő a kötelezettségét a felszólításban megjelölt póthatáridő alatt sem teljesíti, abban az esetben az **Eladó jogosult** a póthatáridő eredménytelen leteltét követően a Vevőhöz címzett, egyoldalú, írásbeli nyilatkozatával a szerződéstől **elállni**. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés megszűnésére a jelen pontban foglalt eladói elállási jog gyakorlása folytán kerül sor, abban az esetben az Eladó jogosult a 12./ pontban rögzített meghíusulási kötbér érvényesítésére.
- 12./ Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a Vevőt a jelen szerződés 9./ pontja alapján terhelő beruházás megkezdésére és a felújítási munkálatok elvégzésének határidejére, valamint módjára vonatkozó határidők, illetve kötelezettségek elmulasztása miatt a szerződés teljesítése a Vevőnek felróható okból meghíusul és az eladó a szerződéstől eláll, abban az esetben a Vevő **a nettó egybefoglalt vételár 25%- ának megfelelő mértékű meghíusulási kötbér** megfizetésére köteles.

13./ Felek megállapodnak abban, hogy mind a 10./ pontban rögzített késedelmi kötbér, mind a 12./ pontban meghatározott meghíúsulási kötbér vonatkozásában a kötbér mérséklésének jogáról kifejezetten lemondanak, továbbá megállapodnak abban is, hogy a feltételek fennállása esetén a késedelmi és a meghíúsulási kötbér együttesen is érvényesíthető.”

III. Egyéb rendelkezések

Az Önkormányzat és a Miskolc Holding vállalja, hogy amennyiben valamely hatóság, bíróság (így különösen az ingatlanügyi hatóság vagy a cégbíróság) felé a jelen megállapodásban foglalt hozzájárulását külön nyilatkozatban is szükséges megtenni, úgy ezt késedelem nélkül megteszi az Alapítvány vagy az Avas Talentum Kft. írásbeli felhívására, a szükséges alakisággal.

Az Önkormányzat kijelenti, hogy a 2011. évi CLXXXIV. törvény (Mötv.) szerinti önkormányzat, a Miskolc Holding kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, az Alapítvány kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett közfeladatot ellátó közérdekű vagyonkezelő alapítvány, míg az Avas Talentum Kft. kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság. A Felek képviselőitében aláíró természetes személyek kijelentik, hogy teljes felhatalmazással rendelkeznek a jelen megállapodás aláírására.

Jelen megállapodást szerkesztették és (i) az Alapítvány valamint az Avas Talentum Kft. részéről ellenjegyzzi [...] ügyvéd ([...] Ügyvédi Iroda – székhely: [...]); (ii) az Önkormányzat aláírását ellenjegyzzi [...] ügyvéd ([...] Ügyvédi Iroda – székhely: [...]), (iii) a Miskolc Holding aláírását ellenjegyzzi [...] ügyvéd ([...] Ügyvédi Iroda – székhely: [...]).

A Felek a Társasház megszüntetésével és az Épület önálló ingatlanként történő kialakításával kapcsolatos eljárásra meghatalmazzák a [...] Ügyvédi Irodát, amelynek nevében [...] ügyvéd a meghatalmazást a jelen megállapodás ellenjegyzésével elfogadja.

Jelen megállapodást a Felek, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Melléklet: 1. sz. – záradékolt változási vázrajz

Kelt:,

Kelt:,

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata

elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja
képviseletében:
Veres Pál polgármester

Ellenjegyzem,

[...] ügyvéd
KASZ: [...]

Kelt:,

Miskolc Holding Önkormányzati Vagyonkezelő

Zártkörűen működő Részvénytársaság
elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja
képviseletében:

[...]

Ellenjegyzem,

[...] ügyvéd
KASZ: [...]

Kelt:,

Mathias Corvinus Collegium Alapítvány

tulajdonos
képviseletében:
[...]

Ellenjegyzem,

[...] ügyvéd
KASZ: [...]

Avas Talentum Ingatlanfejlesztő Korlátolt

Felelősségű Társaság
jövőbeni tulajdonos
képviseletében:

[...]

Ellenjegyzem,

[...] ügyvéd
KASZ: [...]