

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a **Mester Invest Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített név: Mester Invest Kft., székhelye: 1042 Budapest, Munkásotthon u. 46., cégjegyzék száma: 01-09-993848, adószáma: 24171012-2-41, KSH számjele: 24171012-6810-113-01, képviseli: Barna Gábor ügyvezető), mint **Eladó** (a továbbiakban: Eladó)

másrészről az **UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (rövidített név: UV Zrt., székhelye: 1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68., cégjegyzék száma: 01-10-042083, adószáma: 10804001-2-41, KSH számjele: 10804001-6420-114-01, képviseli: Dr. Telek Zoltán az Igazgatóság elnöke), mint **Vevő** (a továbbiakban: Vevő)

- Eladó és Vevő együttesen a továbbiakban: Szerződő Felek – között az alulírott helyen és napon, az alábbiak szerint:

1.) Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest IV. ker. **70293/0/A/31 hrsz.** alatt felvett, **természetben 1042 Budapest, József Attila u. 52. 1. emelet 8. ajtó** szám alatt található, **68 nm** alapterületű, társasházi lakásingatlan, a vonatkozó alapító okirat szerint hozzá tartozó **165/10000** -ed résszel.

Eladó kizárólagos tulajdonát képezi továbbá a Budapest IV. ker. **70293/0/A/54 hrsz.** alatt felvett, **természetben 1042 Budapest, József Attila u. 52. pincszint ajtó 0/2.** szám alatt található, 936 nm alapterületű, parkolóház megjelölésű ingatlan **2/74-ed** része, amely a **P 32 számú gépkocsi beállónak** felel meg. Ezen gépkocsibeállót Szerződő Felek, a jelen adásvételi szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező alaprajzon, piros satírozással jelölik meg.

(Az előzőekben megjelölt lakásingatlan és parkolóház ingatlan 2/74-ed része a továbbiakban: Ingatlanok)

2/ Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja – **1/1 arányban** – az 1./ pontban részletesen körülírt Ingatlanokat.

3./ Szerződő Felek egybehangzóan megállapítják egyrészt, hogy Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának a MESTER- ÉPÍTŐ Kft-vel szemben, a Fővárosi Bíróság 10.K.30.632/2011/4 számú ítélete alapján fennálló 30.693.521,-Ft-os követeléséből 21.000.000,-Ft összegű követelésrészt Eladó tartozásátvállalóként átvállalt, másrészt, hogy Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata a megjelölt ítélet alapján fennálló követeléséből 21.000.000,-Ft-os követelésrészt Vevőre engedményezte. Így tehát a jelen adásvételi szerződés Eladó, mint tartozásátvállaló és Vevő, mint engedményes között jön létre.

3./ Eladó az Ingatlanok energetikai tanúsítványát az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet szerint elkészítette. Eszerint az ingatlan energetikai minősítési osztálya: A (energiatakarékos). Vevő az energetikai tanúsítványt mai napon megismerte és annak egy példányát Eladótól átvette, amely tényt jelen adásvételi szerződés aláírásával elismer.

4./ Szerződő Felek a vételárát bruttó **21.000.000,- Ft-ban** – azaz Huszonegymillió forintban - határozzák meg. A vételár az alábbi részekből áll:

Megnevezés:	I. em. 8. Lakás	P.32. Gk. beálló	Összesen
telekhányad nettó	2 992 126 Ft	314 961 Ft	3 307 087 Ft
felépítmény nettó	11 968 504 Ft	1 259 843 Ft	13 228 346 Ft
Összesen nettó	14 960 630 Ft	1 574 803 Ft	16 535 433 Ft
Összes ÁFA	4 039 370 Ft	425 197 Ft	4 464 567 Ft
Mindösszesen:	19 000 000 Ft	2 000 000 Ft	21 000 000 Ft

5./ Vevő azt követően ad ki igazolást az Eladóval szemben fennálló 21.000.000,-Ft-os követelése megszűnéséről, hogy

-a kölcsönösen meghatározott teljesítési napon Szerződő Felek az Ingatlanok birtokba adási eljárását jegyzőkönyv felvételével elvégzik, az Eladó a lakás és az egyéb helyiségek kulcsait Vevőnek átadja,

-Eladó nyolc napnál nem régebben kiállított eredeti igazolásokkal tanúsítja, hogy közüzemi díjtartozása illetve közös költség tartozása nem áll fenn.

Vevő ezt követően a vételárat beszámítással rendezi és igazolást állít ki arról, hogy Eladóval szembeni, 21.000.000,-Ft-os követelése megszűnt. A Vevő ezen igazolásának átvételével egyidejűleg Eladó a tulajdonjog ingatlan- nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges engedélyt Vevőnek átadja. Ezen vevői igazolás kiadásához szükséges feltételeket Eladónak legkésőbb 2013. július 15. napjáig kell teljesítenie.

6./ Eladó az 5./ pontban megjelölt, a 21.000.000,-Ft-os követelése megszűnéséről szóló vevői igazolás átadásával egyidejűleg kiadja a tulajdonjog átruházási nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt), amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan- nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

7./ Szerződő Felek kéri az illetékes Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatalt, hogy az Inyvt. 47/A.§ (1) bek. b.) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a tulajdonjog bejegyzésére irányuló engedély benyújtásáig tartsa függőben.

8./ Eladó a vételár beszámítással történő rendezésével egyidejűleg, azaz azon a napon, amelyen a Vevő 6./ szerinti igazolását megkapja, az Ingatlanokat, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a kulcsok egyidejű átadásával a Vevő birtokába bocsátja.

A birtokba vételtől kezdődően Vevő viseli az Ingatlanokkal kapcsolatos terheket, és szedi annak hasznait. A birtokba adáskor a Szerződő Felek a közüzemi órák állását írásban rögzítik.

Eladó szavatolja, hogy az 1./ pontban meghatározott lakásingatlanba, a birtokba adáskor, senki nem lesz bejelentkezve.

9./ Az Eladó az 1./ pontban meghatározott Ingatlanok per- teher, és igénymentességéért szavatosságot vállal és szavatolja azt is, hogy az Ingatlanokat közüzemi és közös költség tartozás, illetve köztartozás nem terheli.

10./ A Vevő az 1./ pontban meghatározott Ingatlanokat ismert és megtekintett állapotban vásárolja meg, – a kimutatott területtel - úgy ahogy azok ma állnak.

11./ Eladó és Vevő képviselője kijelenti, hogy Eladó és Vevő a Fővárosi Cégbíróságon bejegyzett, magyar székhelyű gazdálkodó szervezetek.

12./ Vevő a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény 8.§ (1) bek. alapján, büntetőjogi felelőssége tudatában, kijelenti, hogy a jelen jogügyletben saját nevében, illetőleg érdekében jár el.

13./ Szerződő Felek megállapodnak, hogy jelen adásvételi szerződés megkötésével együtt járó költségeket, a tulajdonjog megszerzésével és ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos költségeket és illetékeket a Vevő viseli.

14./ Vevő vállalja, hogy jelen szerződést – annak hatályba lépésétől számított 30 napon belül - a Budapesti 2. sz. Körzeti Földhivatalhoz benyújtja.

15./ A Szerződő Felek megbízzák dr. Székely Tímeát az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság jogtanácsosát (bejegyzési szám:5517), hogy jelen szerződést aláírás után ellenjegyezze és a felek képviseletében eljárjon a Budapesti 2. sz. Körzeti Földhivatalnál.

16./ A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, rendelkezései az irányadók.

Jelen adásvételi szerződést Szerződő Felek elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Budapest, 2013. április hó ... nap

.....
Mester Invest Kft.
Barna Gábor
ügyvezető
Eladó

.....
UV Zrt.
Dr. Telek Zoltán
igazgatósági elnök
Vevő