

Ingatlan adásvételi szerződés

mely létrejött egyrészről **MATTEO-GASTRO Vendéglátóipari Korlátolt Felelősségű Társaság** (Cg.01-09-871322.cgj. számon bejegyzett 13750918-2-41. adószámú, 13750918-5610-113-01 KSH számjelű, 1026 Budapest, Pasaréti út 100.sz. alatti székhelyű gazdálkodó szervezet, Képviseli: Pataki László Kálmán vezető tisztségviselő) a továbbiakban: **mint eladó,**

másrészről a **Mattoni Origo Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (Cg. 01-09-938352. cégjegyzékszámon bejegyzett, 22671846-2-42. adószámú, 22671846-6820-113-01 KSH számjelű, 1088 Budapest, Szentkirályi u. 34. III/2. sz. alatti székhelyű gazdálkodó szervezet, képviseli: Losonci György ügyvezető igazgató) a továbbiakban, **mint vevő** között, alulírott helyen és időben, az alábbiak szerint:

- 1.) Felek egyezően jelentik ki, hogy eladó, vevő jogelődjével a Mattoni Retail Kft.-vel adásvételi előszerződést kötött 2010. március 22. napján az eladó által jelenleg bérelt, azonban a Budapest II. ker. Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 539/2009.(XII.16.), továbbá a 540/2009.(XII.16.) számú határozataival az eladó részére elidegeníteni rendelt Budapest II. kerület, 11618/22/A/2. hrsz. alatt felvett 136 nm alapterületű „üzlet” ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, a közös tulajdonból hozzátartozó 418/1.000 eszmei hányadú, illetőleg a Budapest II. kerület, 11618/22/A/5. hrsz. alatt elvett 38nm alapterületű „üzlet” ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, a közös tulajdonból hozzátartozó 117/1.000 eszmei hányadú 1026 Budapest II., Pasaréti út 100.sz. alatti helyiségek tárgyában.
- 2.) Figyelemmel arra, hogy vevő maga helyett mást volt jogosult vevőként kijelölni a jelen okirat keretében felek a végleges adásvételi szerződést kívánják megkötni, arra is tekintettel, hogy az elidegenítés folyamata befejeződött, eladó az adásvételi szerződéseket a bérbeadó önkormányzattal 2010. március 23. napján megkötötte, azok másolatait 2010. április 14. napján eljáró jogi képviselőnek átadta.
- 3.) A hivatkozott előszerződés aláírásával egyidejűleg vevő a 2.sz. albetét vonatkozásában 3.998.400,-Ft, az 5.sz. albetét vonatkozásában 1.436.400,-Ft összeget, valamint azon felül további 5.000.000,- Ft, azaz ötmillió forintot készpénzben megfizetett, így az összesen 10.434.800,-Ft, azaz tízmillió-négyszázharmincnégyezer-nyolcszáz forint hiánytalan átvételét eladó képviselője az előszerződésen tett aláírásával elismerte. Ennek értelmében szerződő felek kifejezetten megállapodtak abban, hogy az ily módon már teljesített összegeket vételárrészetnek fogadják el.

MATTEO-GASTRO Vendéglátóipari Kft. – eladó
Képv.: Pataki László Kálmán ügyv. ig.

Mattoni Origo Kft. – vevő
Képv.: Losonci György ügyv. ig.

Első aláírás

4.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésük alapján a két üzlethelyiség vételára az alábbiak szerint került meghatározásra:

a.) 2.sz. albetét, 136 nm = 125.000.000,-Ft

b.) 5.sz. albetét, 38 nm = 35.000.000,-Ft

Összesen 160.000.000,-Ft, azaz százhatvanmillió forint. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen ingatlan adásvétel áfa mentesen történik, figyelemmel eladó és vevő adóhatóságnál bejelentett áfa statusára.

5.) Szerződő felek a teljesítés határnapjait az alábbiak szerint rögzítik:

a.) Vevő az előszerződés aláírásával megfizetett 10.434.800,-Ft, azaz tízmillió-négyszázharmincnégyezer-nyolcszáz forintot.

b.) Vevő kötelezi magát, hogy a jelen végleges adásvételi szerződés aláírásától számított 5 (öt) banki napon belül további 4.000.000,-Ft, azaz négymillió forintot készpénzben megfizet eladó képviselőjének kezéhez, mely szintén vételárrészeként kerül elszámolásra.

c.) Vevő köteles legkésőbb 2010. június 10. napjáig eljáró ügyvéd CIB Bank Zrt.-nél vezetett 10700732-47159006-51900001.sz. számlájára átutalással megfizetni teljesítési letét jogcímén az eladó és Budapest Főváros II.ker. Önkormányzat közötti szerződések 4/b. pontja értelmében esedékes összegeket: a 2. albetét vonatkozásában 15.993.600,-Ft, míg az 5.sz. albetét vonatkozásában 5.745.600,-Ft, tehát összesen 21.739.200,-Ft-ot.

d.) Az c.) pont szerint az Önkormányzat felé fizetendő vételárat eljáró ügyvéd akkor jogosult és köteles a jelen szerződés eladója nevében az önkormányzat felé átutalni, ha és amennyiben az adásvételre vonatkozó hiteles okirat eredeti példányát a kedvezményezett bankszámla adataival részére bemutatják.

e.) Az önkormányzat által jóváírt összeg alapján kiállítandó bejegyzési engedély földhivatali érkeztetéssel ellátott eredeti példányát eladó köteles eljáró ügyvédhez benyújtani, annak érdekében, hogy vevő teljesítését előkészíthesse. Vevő köteles a fennmáradt 123.826.000,-Ft vételárhátralék 50%-át azaz 63.913.000,-Ft-ot a bejegyzési engedély földhivatali érkeztetéssel ellátott eredeti példányának átadásától számított 30. napig a MATTEO-

MATTEO-CASTRO Vengédlátóipari Kft. – eladó
Képv.: Pataki László Kálmán ügyv. ig.

Mattoni Origo Kft. – vevő
Képv.: Losonci György ügyv. ig.

Ellenjegyző ügyvéd:

GASTRO Kft. OTP Banknál vezetett 11702036-29905399-00000000.sz. számlájára átutalni. Ezen kifizetés további feltétele, hogy a Fővárosi Önkormányzat, a Budapest II.ker. Önkormányzat, és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal elővásárlási jogról történő lemondó nyilatkozatai eredeti példányban a MATTEO-GASTRO Kft.-nek történt eladás tekintetében bemutatásra kerültek.

Tekintettel arra, hogy a jelen szerződés tárgyát képező mindkét albetét műemléki védettség alatt áll, szerződő felek megállapodnak, hogy a Fővárosi Önkormányzat, a Budapest II.ker. Önkormányzat, és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal elővásárlási jogról történő lemondó nyilatkozatai beérkezése a jelen szerződésük hatályosulásának feltétele, melyből eredően a teljes hátralékos 59.913.000,-Ft átutalása eladó javára valamennyi elővásárlási jogról történő lemondó nyilatkozat (a Mattoni Origo Kft.-nek történő eladással kapcsolatban) eredeti példányainak eljáró ügyvédhez történő beérkezését követő 20. naptári nap történhet meg. Ezen kifizetés további feltétele, hogy a MATTEO-GASTRO Kft. nevére történő jogerős tulajdonjog bejegyző határozatok egy-egy példányát eladó eljáró ügyvédhez benyújtotta.

Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben bármely elővásárlási jogosult ezen jogával élne, úgy eladó köteles az általa addig átvett valamennyi összeget vevőnek a jogosult nyilatkozatáról történő tudomás szerzést követő 3 banki napon belül visszafizetni és felek egyidejűleg az eredeti állapotot helyreállítják.

- f.) Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen szerződés vevője, a Mattoni Origo Kft. javára a MATTEO-GASTRO Kft. vezető tisztségviselője, az általa aláírt 5db eredeti bejegyzési engedélyt egyidejűleg letétbe helyezi, annak biztosítása végett, hogy az e.) pontban írt hátralék megfizetését követően eljáró ügyvéd azokat az illetékes földhivatalba vevő tulajdonjogának bejegyzése végett benyújthassa. Eljáró ügyvéd az okiratok benyújtására akkor jogosult és köteles, ha a MATTEO-GASTRO Kft. vezető tisztségviselője részére írásban igazolta, hogy az e.) pontban írott utolsó vételár részletet számláján jóváírták.
- 6.) Eladó tudomásul veszi vevő azon tájékoztatását, hogy az utolsó vételár részlet kifizetéséhez banki finanszírozást kíván igénybe venni, így kötelezi magát, hogy a bank által megkövetelt alakszerűségek mellett és a kellő példányszámban megteszi azokat az előírt jognyilatkozatokat, amelyek a pénzüintézet általi teljesítéshez szükségesek.
- 7.) Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződésük ingatlan-nyilvántartáshoz történő benyújtását abban az időpontban kérik, amikor jelen szerződés eladója a 5/e.) pontban szereplő

MATTEO-GASTRO Vengédlátóipari Kft. – eladó
Képv.: Pataki László Kálmán ügyv. ig.

Mattoni Origo Kft. – vevő
Képv.: Losonci György ügyv. ig.

Eljáró ügyvéd

eladó javára történő tulajdonjog bejegyző határozatokat eljáró ügyvédnek bemutatta, amely határnapig jelen szerződésük előszerződésnek minősül, amelytől egyik fél sem jogosult elállni. Az ingatlan-nyilvántartáshoz történő benyújtás időpontjára vonatkozó hatállyal eladó hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő javára az Inyvt. 47/A. § (1) bek. értelmében – a bejegyzési engedélyek benyújtásáig történő - függőben tartással a Budapest II.ker. 11618/22/A/2. és 11618/22/A/5. hrsz. alatt felvett ingatlanokra 1/1 tulajdonjogot jegyezzenek be.

- 8.) Felek megállapodnak, hogy az ingatlanok vevő javára történő birtokba adása a teljes vételár eladó számláján történő jóváírását követő 3. (harmadik) munkanapig történik meg, így ennek napjától vevő viseli az ingatlannal járó terheket és szedi annak hasznait. A birtokbaadásig minden költség eladót terheli. Ennek körében eladó átadja az ingatlan valamennyi eredeti és másolt kulcsát vevőnek, továbbá felek közös jegyzőkönyvben rögzítik a közüzemi mérőórák állását, így a birtokbaadás napjáig felmerült valamennyi fogyasztás eladót terheli, aki jelen okirat aláírásával mindezek kifizetésére kötelezettséget vállal és vita esetén vevőt mentesíti az ezzel járó kötelezettségek alól.

Eladó szavatolja továbbá, hogy harmadik személy és/vagy gazdálkodó szervezet az ingatlanba nincs bejelentkezve, és hogy ő maga 3/három/ munkanapon belül onnan kijelentkezik, melyet az előírt okmányok bemutatásával köteles igazolni.

Szerződő felek mindegyike belföldön bejegyzett gazdálkodó szervezet, amelyek jogszerzése nem korlátozott.

- 9.) A jelen megállapodásban nem szabályozottak tekintetében a Ptk. és az Inyvt. rendelkezései az irányadóak, azzal, hogy felek rögzítik, mely szerint a jelen szerződés valamely rendelkezésének esetleges érvénytelensége a szerződés többi rendelkezését nem érinti. Ilyen esetben felek kötelesek ezen rendelkezés(ek) helyett a jelen szerződés céljának és gazdasági érdekének megfelelő, új és érvényes rendelkezés(ek)e)t megállapítani. A felek rögzítik, hogy az ingatlanok megvásárlását egységes egésként kezelik, tehát nem állhat elő olyan eset, amely alapján vevő csak az ingatlanok egy részén szerezne tulajdonjogot, illetve eladó csak az ingatlanok egy részét lenne köteles birtokba adni.

- 10.) Szerződő felek a jelen okiraton tett aláírásukkal meghatalmazzák a Dr. Szabó Patrik Ügyvédi Irodát (1073 Budapest, Erzsébet krt. 36. II/22., ügyintéző ügyvéd: dr. Szabó Patrik) az okirat elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint a földhivatali eljárásban való részvételre. Felek megállapítják, hogy a jelen szerződésük, a

MATTEO-GASTRO Vengédlátóipari Kft. – eladó
Képv.: Pataki László Kálmán ügyv. ig.

Mattoni Origo Kft. – vevő
Képv.: Losonci György ügyv. ig.

Ellenjegyző ügyvéd

benne foglalt tényeknek megfelelően egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül, melyet helybenhagyólag aláírtak.

- 11.) Szerződő felek tudomásul vették eljáró ügyvéd tájékoztatását jogügyletiük adó- és illeték vonzatáról azzal, hogy a felmerülő költségeket (illeték, ügyvédi költség) vevő viselik.
- 12.) Szerződő felek, esetleges - nem kívánt - jogvitáik esetére kikötik a BKKB, illetőleg pertárgyértéktől függően a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét.
- 13.) A jelen szerződés aláírását megelőzően a felek által készített és/vagy aláírt bármely okirat vagy létrejött szóbeli megállapodás, amely ellentétes a jelen szerződés valamely rendelkezésével, érvénytelen.
- 14.) Eljáró ügyvéd tájékoztatta feleket, hogy az ügyvédekről szóló 1998. évi XI.tv. 27/B. § (1) bek. a.) és b.) pontja szerint a jognyilatkozatot tevő fél, illetve meghatalmazottjai által a személyazonosságának igazolására bemutatott hatósági igazolványok adatait a KEKKH informatikai rendszerében az 54/2007.(XII.21.) IRM.r. a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében ellenőrzi, mely ellenőrzéshez a felek a jelen okiraton tett aláírásukkal hozzájárulásukat adják.

Aláírott szerződő felek a fenti (öt oldalból és tizennégy pontból álló) adásvételi szerződést átolvastuk, közösen értelmeztük, így azt megértve, annak tartalma tekintetében tévedésben nem vagyunk és azt, mint ügyleti akaratunkkal mindenben megegyezőt, az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd előtt helybenhagyólag aláírtuk.

Budapest, 2010. május 6.

Az okiratot készítettem
és Budapesten,

DR. SZABÓ PATRIK ÜGYVÉDI 2010. május 6. napján
Dr. Szabó Patrik
ügyvéd ellenjegyzem:



1073 Budapest, Erzsébet krt. 36. II/22
Tel./Fax: 311-9225, Tel: 269 1100
Adószám: 15175301-2-12

MATTEO-GASTRO Végéllátóipari Kft. – eladó
Képv.: Pataki László Kálmán ügyv. ig.

Mattoni Origo Kft. – vevő
Képv.: Losonci György ügyv. ig.

Ellenjegyző ügyvéd:

[Handwritten signature]

Bejegyzési engedély

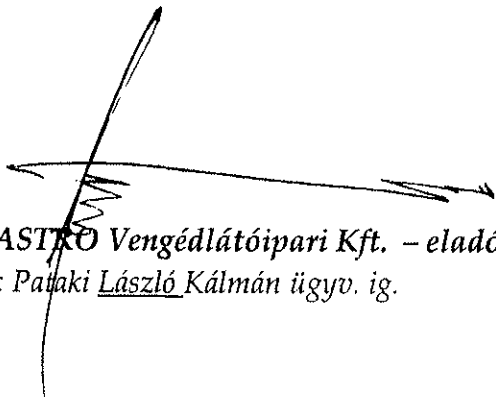
Alulírott **MATTEO-GASTRO Vendéglátóipari Korlátolt Felelősségű Társaság** (Cg.01-09-871322.cgj. számon bejegyzett 13750918-2-41. adószámú, 13750918-5610-113-01 KSH számjelű, 1026 Budapest, Pasaréti út 100.sz. alatti székhelyű gazdálkodó szervezet, Képviseli: Pataki László Kálmán vezető tisztségviselő), **mint eladó,**

a Budapesten, 2010. május 6. napján megkötött adásvételi szerződés alapján nyilatkozom, hogy vevő a teljes vételárat megfizette és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásomat adom ahhoz, hogy

a Budapest, II. ker. belterület, **11618/22/A/2.hrsz. és 11618/22/A/5.hrsz. alatt felvett, természetben a 1026 Budapest II., Pasaréti út 100. sz. alatt található ingatlanokra**

a **Mattoni Origo Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (Cg. 01-09-938352. cégjegyzékszámmon bejegyzett, 22671846-2-42. adószámú, 22671846-6820-113-01 KSH számjelű, 1088 Budapest, Szentkirályi u. 34. III/2. sz. alatti székhelyű gazdálkodó szervezet, képviseli: Losonci György ügyvezető igazgató), **mint vevő javára 1/1 hányadban tulajdonjogot jegyezzenek be adásvétel jogcímén.**

Budapest,



MATTEO-GASTRO Vendéglátóipari Kft. – eladó
Képv.: Pataki László Kálmán ügyv. ig.

Az okiratot készítettem és Budapesten,
2010. napján ellenjegyzem: