

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata** (székhely: 1042 Budapest, István út 14., KSH törzsszáma: 15735674-8411-321-01, adószáma: 15735674-2-41, képviseli Wintermantel Zsolt polgármester, meghatalmazott ügyleti képviselője: UV Újpesti Vagyongazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság, rövidített cégnev: UV Zrt., székhelye: 1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68., cgj: 01-10-042083, adószáma: 10804001-4-41, csoportos adószáma: 17781695-5-41, statisztikai száma: 10804001-6420-114-01, képviselője: Dr. Telek Zoltán igazgatósági elnök), mint **Eladó** (a továbbiakban: Eladó),

másrészről a **KONTEL Híradástechnikai Alkatrészkereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített cégnev: KONTEL Kft., székhelye: 1025 Budapest, Verecke u. 138/D., cgj: 01-09-696113, adószáma: 12637584-2-41, statisztikai száma: 12637584-4652-113-01, képviselője: Kontha Gyuláné ügyvezető), 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. kerületi ingatlan- nyilvántartásban **70897/2/A/5 hrsz.** alatt felvett, címkézés alatt álló, **275 nm** alapterületű, **kereskedelmi egység és szolgáltató** megjelölésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó **1631/10000** eszmei tulajdoni hányaddal (a továbbiakban együttesen: Ingatlan)

2./ Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja – **1/1 arányban** – az Ingatlant.

3./ Eladó az Ingatlan energetikai tanúsítványát az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet szerint elkészítette. Az Ingatlan energetikai minősítési osztálya: DD (korszerűt megközelítő). Az Ingatlan energetikai tanúsítványának azonosító száma: HET-00400333. Vevő az energetikai tanúsítványt a mai napon megismerte és annak egy példányát Eladótól átvette, amely tényt jelen adásvételi szerződés aláírásával elismer.

4./ Az adásvétel tárgyát képező Ingatlan **vételárát** a Szerződő Felek **42.300.000,-Ft+ÁFÁ-ban** -azaz Negyvenkettőmillió-háromszázezer forint plusz ÁFÁ-ban - határozzák meg. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy **a vételár a fordított ÁFA fizetés alá esik.**

Szerződő Felek kijelentik, hogy a vételár meghatározásánál figyelemmel voltak a Vevő által az Ingatlanon végzett értéknövelő beruházásokra, amelyeket a vételár csökkentő tényezőként értékelték. Az ingatlanforgalmi értékbecslés szerint az Ingatlan Ltv. 52.§ (1) bek. szerinti nettó forgalmi értéke 44.600.000,-Ft, amelyből az Ltv. 52.§ (2) bek. és a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 7/1994. (V.4.) önkormányzati rendelet 2.§ (1) bek. szerint le kell vonni a bérlőnek, azaz Vevőnek az Ingatlanra fordított, a bérbeadó, azaz Eladó hozzájárulásával elvégzett vagy elfogadott meg nem térített, értéknövelő beruházásainak számlákkal igazolt mértékét, amelyet jelen esetben Szerződő Felek nettó 2.300.000,-Ft értékben vettek figyelembe.

5./ Vevő a teljes vételáron felül köteles Eladónak megfizetni **200.000,-Ft jogi ügyintézési díjat** és **6.600,-Ft igazgatási szolgáltatási díjat** is.

6./ a./Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásától számított öt munkanapon belül köteles megfizetni, Eladó ügyleti képviselője Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett, 12010422-00251492-00100000 számú pénzügyi számlaszámára történő átutalással, a **200.000,-Ft jogi ügyintézési díjat**, a **6.600,-Ft igazgatási szolgáltatási díjat** és **nettó 12.690.000,-Ft-ot** - azaz nettó Tizenkettőmillió- hatszázkilencvenezer forint – **első vételárrészt**, ellenkező esetben az adásvételi szerződés nem lép hatályba.

Amennyiben az elővásárlásra jogosult élne elővásárlási jogával, így az adásvételi szerződés közte és Eladó között jönne létre, a megfizetett első vételárrész a jogi ügyintézési díj és az igazgatási szolgáltatási díj a Vevőnek tőkeösszegben visszajár.

b./ Második vételárrészként Vevő **nettó 29.610.000,-Ft-ot** – azaz nettó Huszonkilencmillió- hatszázötvenezer forintot -, mint **második és egyben utolsó vételárrészt** az elővásárlásra jogosult a 8./ pontban szabályozottak szerinti elővásárlási jogról lemondó nyilatkozata megérkezésétől, illetve a nyilatkozattételre biztosított határidő nyilatkozattétel nélküli elteltétől, azaz **a jelen adásvételi szerződés hatályba lépéséről történő Eladó általi értesítésétől számított 90 napon belül**, egy összegben fizeti meg Eladónak, az **OTP Bank Nyrt.**, mint **Vevő hitelezője** Eladó ügyleti képviselője Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett, 12010422-00251492-00100000 számú pénzügyi számlaszámára történő átutalással.

Amennyiben a fennmaradó második vételárrész befizetésére a 90 napos határidőben nem kerül sor, úgy a jelen adásvételi szerződés hatályát veszti és Vevőnek a már megfizetett első vételárrész tőkeösszegben visszajár, nem jár azonban vissza a Vevőnek a már megfizetett 6.600,-Ft igazgatási szolgáltatási díj és a 200.000,-Ft jogi ügyintézési díj.

Az Ingatlan második vételárrészeinek megfizetésével egyidejűleg Eladó külön jognyilatkozatban (bejegyzési engedélyben) feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlanra, adásvétel jogcímén, Vevő tulajdonjoga, 1/1 arányban, az ingatlan- nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a bankkölcsön OTP Bank Nyrt. általi folyósítását követően csak az OTP Bank Nyrt. írásbeli hozzájárulásával jogosultak az adásvételi szerződést megszüntetni, felbontani, attól elállni. Az OTP Bank Nyrt. írásbeli hozzájárulása nélkül, a hitel folyósítását követően, az adásvételi szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható. Az adásvételi szerződés bármely okból történő megszűnéséről az OTP Bank Nyrt-t mindkét Szerződő Fél köteles haladéktalanul tájékoztatni.

7./ Szerződő Felek kéri az illetékes ingatlan- nyilvántartási eljárást lefolytató hatóságot, hogy az Inyvtv. 47/A.§ (1) bek. b.) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást, a tulajdonjog bejegyzésére irányuló, Eladótól származó engedély benyújtásáig tartása függőben.

8./ Szerződő Felek megállapítják, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint, a Magyar Államot az Ingatlanra minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az Eladó vállalja, hogy a Magyar Állam nevében eljáró MNV Zrt-t, a jelen szerződés aláírásától számított nyolc napon belül az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozata megtételére szabályszerűen felhívja, 35 napos határidő kitűzésével. A jelen adásvételi szerződés csak akkor lép hatályba, ha a Magyar Állam képviselője útján úgy nyilatkozik, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni vagy nyilatkozatot egyáltalán nem tesz.

9./ Szerződő Felek rögzítik, hogy Budapest Főváros Önkormányzatát a jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlanra elővásárlási jog nem illeti meg, miután Vevő az Ingatlan bérlője, és a Lakástörvény 83.§ (2) bek. szerint: „Az önkormányzatok más önkormányzat tulajdonára fennálló, Övt-n alapuló elővásárlási joga az önkormányzati lakásokra, és a bérbeadás útján hasznosított önkormányzati helyiségekre nem érvényesíthető.”

10./ Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen adásvételi szerződés csak akkor lép hatályba, ha Eladó Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága határozatával az abban foglaltakat jóváhagyja.

11./ Amennyiben a teljes vételár Eladó ügyleti képviselője 6./ pontban megjelölt bankszámlaszámán jóváírásra kerül, azt követően, öt munkanapon belül Szerződő Felek az Ingatlan kapcsán rögzítik a közüzemi órák állását és jegyzőkönyvet vesznek fel. Miután Vevő bérlőként már birtokában tartja az Ingatlanokat, birtokba adásra nem kerül sor. Vevő, mint bérlő addig a napig köteles Eladónak, mint bérbeadónak bérleti díjat fizetni, amíg a teljes vételár Eladó ügyleti képviselőjének a bankszámlaszámán jóváírásra nem kerül.

12./ Az Eladó az 1./ pontban meghatározott Ingatlan per- teher, és igénymentességért szavatosságot vállal. Az Eladó az Ingatlannak az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett területmértékéért nem szavatol.

13./ Eladó az Ingatlanra vonatkozó szükséges jogi, és műszaki tájékoztatást megadta, Vevő azt ismeri, és helyesnek fogadja el.

A Vevő ennek alapján jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az Ingatlan esetleges hiányosságai címén az Eladóval szemben semminemű igényt nem támaszt.

14./ Eladó ügyleti képviselője és Vevő kijelentik, hogy a Fővárosi Törvényszéken, mint Cégbíróságon bejegyzett, magyar székhelyű gazdálkodó szervezetek.

15./ 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.

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

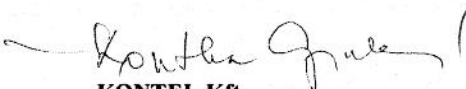
17./ Eladó vállalja, hogy jelen szerződést – a hatályba lépésétől számított 30 napon belül – az ingatlan- nyilvántartási eljárást lefolytató hatósághoz benyújtja.

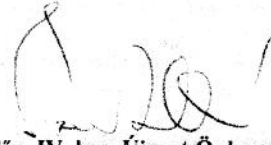
18./ A Szerződő Felek megbízzák dr. Székely Tímeát az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság jogtanácsosát (bejegyzési szám:5517), hogy jelen szerződést aláírás után ellenjegyezze és a felek képviseletében eljárjon az illetékes, ingatlan- nyilvántartási eljárást lefolytató hatóságnál.

19./ A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezési az irányadók.

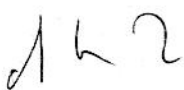
Jelen adásvételi szerződést Szerződő Felek elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Budapest, 2016. április 14.


KONTEL Kft.
Képv.: Kontha Gyuláné ügyvezető
Vevő


Bp. Főv. IV. ker. Újpest Önkormányzata
Képv.: UV Zrt.
Dr. Telek Zoltán igazgatósági elnök
Eladó

Alulírott dr. Székely Tímea – mint az UV Zrt. jogtanácsosa /székhely: UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság 1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68., Bej.szám: 5517/ a jelen adásvételi szerződést: **Ellenjegyzem:** Budapest, 2016. április 14.


Dr. Székely Tímea
jogtanácsos
Bejegyzési szám: 5517
Székhely: UV Újpesti Vagyonkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1042 Bp. Munkásotthon u. 66-68