



Dr. Császár Katalin Ügyvéd

HU – 1036 Budapest, Lajos u 93-99 B/2/7

Mobil: 0630-462-0583

E-mail: csaszar.katalin@drcsaszar.hu

www.drcsaszar.hu

INGATLAN-ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

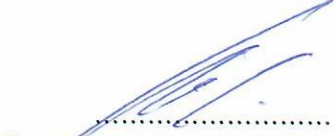
MAMMA-ROSA Vendéglátó és Kereskedelmi Közkereseti Társaság (cégjegyzékszám: Cg 01-03-023416; székhelye: 1054 Budapest, Báthory utca 20. 1. em. 2., adószám: 28088453-2-41, statisztikai számjel: 28088453-5610-116-01, bankszámlaszáma: 11720018-20310136-000000000 (OTP Bank Zrt) képviselőre jogosult: Góré János (születési név: Góré János, an.: Hanicsek Erzsébet, Születési hely, idő: Budapest, 1955.02.23, lakcím: 1054 Budapest, Báthory utca 22. 1. em. 2., Magyarország, adóazonosító jel: 8321943047, állampolgárság: magyar, személyi azonosító jel: 1-550223-0658) és Ács Zsófia (születési név: Ács Zsófia, an.: Góré Tünde Zsuzsanna, Születési hely, idő: Budapest, 1990.12.23, lakcíme: 1037 Budapest, Domoszló útja 37/B., Magyarország, adóazonosító jel: 8452810911, állampolgárság: magyar, személyi azonosító jel: 2-901223-5966) vezető tisztségviselők együttesen) mint eladó (a továbbiakban: **“Eladó”**)

másrészről

Rosa Immo Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1015 Budapest, Ostrom utca 31., cégjegyzékszám: Cg. 01-09-301613, adószám: 26095439-241, statisztikai számjel: 26095439-6820-113-01, képviseli: Dr. Babai László István (születési hely, idő: Szekszárd, 1974 április 14., anyja neve: Belánszky Judit, lakcíme: 1015 Budapest, Ostrom utca 16. fszt. 1., adóazonosító jel: 8391843939, állampolgársága: magyar)) mint vevő (a továbbiakban: **“Vevő”**)

továbbiakban **Eladó és Vevő együttesen Felek**, ill. **Szerződő Felek** között, alábbi helyen és időben, a következő feltételek szerint.


MAMMA-ROSA Vendéglátó és
Kereskedelmi Közkereseti Társaság
Eladó
képviseli: Góré János és Ács Zsófia
vezető tisztségviselők együttesen


Rosa Immo Korlátolt Felelősségű
Társaság
Vevő
képviseli: Dr. Babai László István
ügyvezető

Ellenjegyzem:
Budapest, 2017. szeptember 5.


Dr. Császár Katalin
Ügyvéd
DR. CSÁSZÁR KATALIN ÜGYVÉD
1036 Budapest, Lajos u. 93-99. B/2/7
+36-30-4620583
csaszar.katalin@drcsaszar.hu
drcsaszar.katalin@gmail.com
www.drcsaszar.hu

1. Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által Budapest I. Ker. belterület 13955/0/A/2 helyrajzi számon felvett, természetben a 1015 Budapest, Ostrom utca 31. földszint szám "felülvizsgálat alatt" szám alatt található, 78 m² alapterületű, „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlan, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 288/1000 nagyságú eszmei tulajdoni hányad tartozik, az alábbi ingóságokkal együtt (továbbiakban: „**Ingatlan**”):

Konyhai felszerelések
Rozsdamentes konyhai dolgozó asztal 3 db
Bakers Pride pizza sütő 1 db
Hűtővel beépített Pizza asztal 1 db
Konyhai szagelszívó beépített motorral működő képes 2 db
Konyhai befűvő 1 db
Fég kazán (fűtés készülék) 1 db
Fagor Melegen tartó 1 db
Fagor Gázzal melegítő rost sütő 1 db
Fagor Gázzal melegítő bordázott rost sütő 1 db
Fagor Gáz tűzhely 4 rózsás 1 db
Fagor Fritu olajsütő 2x15 Literes 1 db
Hűtőszekrény 6 db
Rozsdamentes mosogató két medencés 1db
Készételes nagy hűtőszekrény 1 db
Raktár 1. Rozsdamentes két ajtós készételes hűtőszekrény 600 Literes 1 db
Fagyasztó 1 db
Akvárium 400 Literes 4 db
Box (6 személyes darabja) egybeépült 4 db
Kihúzható ovális asztal (5 személyes) 2 db
Szék 10 db 5. Kis asztal (4 személyes) 2 db
Szék 8 db
Kültéri hangfalak 2 db
Terem Akvárium 300 Literes 2 db
Asztal 5 db
Szék 22 db 3. Bárpult 1 db
Ital hűtő 2 db
Rozsdamentes mosogató két medencés 1db
Bojler 80 Literes 1 db
Beépített hangfalak 4 db

2. Felek rögzítik, hogy Vevő az Ingatlant és annak műszaki állapotát külsőleg megvizsgálta. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlannak nincs olyan hibája, amely az Ingatlan megtekintésekor fel nem ismerhető és az Ingatlan állapotáról teljes körűen tájékoztatta a Vevőt, illetve szavatolja, hogy az Ingatlan maradéktalanul megfelel a vonatkozó építésügyi jogszabályoknak.

Ellenjegyzem:
Budapest, 2017. szeptember 5.


MAMMA-ROSA Vendéglátó és
Kereskedelmi Közkereseti Társaság
Eladó
képviseli: Góré János és Ács Zsófia
vezető tisztségviselők együttesen


Rosa Immo Korlátolt Felelősségű
Társaság
Vevő
képviseli: Dr. Babai László István
ügyvezető


Dr. Császár Katalin
Ügyvéd
DR. CSÁSZÁR KATALIN ÜGYVÉD
1036 Budapest, Lajos u. 93-95. B/2/7
+36-30-4620583
csaszarkatalin@drsaszar.hu
drsaszar.katalin@gmail.com
www.drsaszar.hu

3. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának tanúsága szerint az Ingatlan per-, teher-, és igénymentes, melyért az Eladó felelőssége tudatában szavatosságot vállal, továbbá azért is, hogy azon harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő jelen szerződés szerinti tulajdonszerzését, birtoklását, vagy használatát korlátozná, vagy akadályozná.
4. Felek nyugtázzák, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján a „felülvizsgálat alatt” megjegyzés szerepel. Jogi képviselő tájékoztatása alapján Felek megértették, hogy a „felülvizsgálat alatt” megjegyzés az ingatlanok tulajdoni lapjára az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 95. § (3) bekezdés alapján a központi címregiszter kialakításával összefüggésben került fel, amely azonban kizárólag az adott ingatlan címadatára vonatkozik. Az ingatlanok címadatának felülvizsgálata folyamatos és országos szintű.
5. Eladó eladja, Vevő 1/1 arányban megvásárolja a Vevő által megtekintett állapotban az 1. pontban körülírt Ingatlant.
6. Felek az Ingatlan vételárát kölcsönösen kialakított **nettó 16.000.000,- Ft** összegben, azaz nettó tizenhatmillió forint összegben állapítják meg (a továbbiakban: „**Vételár**”). Eladó kijelenti, hogy az Általános Forgalmi Adóról szóló Törvény („Áfa tv.”) 86.§ (1) j) pontja szerint mentes az adó alól.
7. Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a teljes Vételár összegét átutalja Eladó fejlécben rögzített bankszámlájára, melynek megtörténtét az Eladó a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.
8. Eladó köteles az Ingatlan birtokát a jelen pontban meghatározott a mai napon tiszta állapotban átruházni Vevő részére az Ingatlan kulcsaival és az Ingatlanra vonatkozó valamennyi dokumentummal együtt. Felek rögzítik, hogy az Eladó az Ingatlant annak törvényes alkotórészeivel és tartozékaival együtt adja Vevő birtokába.

Eladó köteles a birtok átruházásának időpontjáig az Ingatlan jelen szerződés aláíráskori és a Vevő által megvizsgált állapotát megőrizni. A birtokba lépés napjától kezdődően az Ingatlan terheit, költségeit és a kárveszélyt a Vevő viseli. Eladó köteles az Ingatlan vonatkozásában fennálló közös költség és közüzemi díjtartozásokat az Ingatlan birtokának átruházásáig rendezni.

A birtokátruházás az alábbi, egymást követő és feltételét képező cselekményekből áll:

- (i) Felek együttesen megtekintik az Ingatlant;


**MAMMA-ROSA Vendéglátó és
 Kereskedelmi Közkereseti Társaság**
 Eladó
 képviseli: Góré János és Ács Zsófia
 vezető tisztségviselők együttesen


**Rosa Immo Korlátolt Felelősségű
 Társaság**
 Vevő
 képviseli: Dr. Babai László István
 ügyvezető

Ellenjegyzem:
 Budapest, 2017. szeptember 5.


Dr. Császár Katalin
 Ügyvéd

DR. CSÁSZÁR KATALIN ÜGYVÉD
 1036 Budapest, Lajos u. 93-99. B/2/7
 +36-30-4620553
 csaszar.katalin@dr-csaszar.hu
 drcsaszarkatalin@gmail.com
 www.dr-csaszar.hu

- (ii) Felek megállapítják, hogy az Ingatlanban az aláíráskori állapothoz képest károsodás, vagy állag bármilyen sérelme nem következett be (ide nem értve a rendeltetésszerű használatból együtt járó elhasználódást),
- (iii) Eladó átadja Vevőnek a közüzemi szolgáltatásokat, és a Társasházi közös képviselő által kiállított nullás igazolásokat;
- (iv) Felek a birtokátruházás fenti feltételeinek teljesedéséről jegyzőkönyvet vesznek fel, amely tartalmazza különösen a közműórák állását, valamint az állag megfelelőségéről szóló vevői nyilatkozatot. A leolvasás napjáig esedékes közüzemi díjakat az Eladó, az azt követően felmerülő közüzemi díjakat a Vevő fizeti meg;

Vevő az Ingatlan birtokának átruházását követően haladéktalanul, de legfeljebb 8 (nyolc) napon belül köteles a közüzemi mérőberendezéseket a saját nevére átíratni. Ha a Vevő jelen szerződéssel szerzett jogai érvényesítéséhez Eladó közreműködése, vagy nyilatkozata pótlólag szükségessé válna (pl. közművek átírása), úgy Eladó vállalja a szükséges közreműködést vagy nyilatkozat kiadását. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanba jelenleg akár ideiglenesen akár állandó jelleggel bejelentkezett személyek vagy gazdasági társaságok birtokátruházás napjáig az Ingatlanból kijelentkeznek.

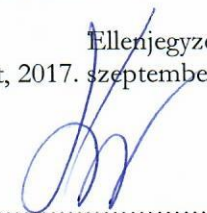
9. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a jelen szerződés aláírását követően jogosult a jelen szerződést az illetékes Földhivatalhoz benyújtani.
10. **Eladó a jelen szerződés, mint ügyvéd által ellenjegyzett, teljes bizonyító erejű magánokirat aláírásával kijelenti, hogy feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlanra vonatkozóan Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.**
11. Eladó szavatol az Ingatlan birtok átruházáskori per-, teher- és igénymentességéért, valamint a birtokbavételének zavartalanságáért, továbbá azért, hogy az Ingatlant adó- vagy egyéb köztartozás nem terheli. Eladó szavatol továbbá, hogy az illetékes földhivatal előtti eljárás megindulásáig az Ingatlan tulajdoni lapján semmilyen olyan széljegy, illetve határozat nem jelenik meg, amely az Ingatlan értékét csökkentené, illetve a Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, ellenkező esetben kártérítési kötelezettség terheli.
12. A jelen szerződés földhivatali és adóhivatali bemutatásával kapcsolatos teendőket okiratszerkesztő ügyvéden keresztül Vevő köteles ellátni. Felek rögzítik továbbá, hogy az illeték és adó kötelezettségek tekintetében a szükséges tájékoztatást megkapták az okiratot szerkesztő ügyvédtől.

Felek kérik az eljáró földhivatalt hogy – jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítés mellett – a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004.

Ellenjegyzem:
Budapest, 2017. szeptember 5.


MAMMA-ROSA Vendéglátó és
Kereskedelmi Közkereseti Társaság
Eladó
képviseli: Góré János és Ács Zsófia
vezető tisztségviselők együttesen


Rosa Immo Korlátolt Felelősségű
Társaság
Vevő
képviseli: Dr. Babai László István
ügyvezető


Dr. Császár Katalin
Ügyvéd
DR. CSÁSZÁR KATALIN ÜGYVÉD
1036 Budapest, Lajos u. 93-95. B/2/7
+36 30 4620503
csaszar.katalin@dracsaszar.hu
dracsaszar.katalin@gmail.com
www.dracsaszar.hu

évi CXL. törvény 40 §. (7) bekezdése alapján az ügyben keletkezett tulajdonjog bejegyző határozatot számukra is kézbesíteni szíveskedjék.

13. A jelen Szerződés aláírásával Eladó visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő az illetékes földhivatalnál bármely, az Ingatlanra vonatkozó információhoz hozzáférjen, és az azzal kapcsolatos iratokba betekintszen. Amennyiben a földhivatal további hozzájárulást kíván meg Eladótól, úgy Eladó köteles ezen hozzájárulást a Vevőnek és a földhivatalnak haladéktalanul megadni.
14. Felek tudomással bírnak arról, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendeletben rögzített energetikai tanúsítvány Vevő részére történő átadása a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában kötelező. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Vevőnek átadja az energetikai tanúsítványt, mely tény Vevő elismer és nyugtáz.
15. Felek a jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák Dr. Császár Katalin ügyvédnél (1036 Budapest, Lajos u 93-99 B/2/7, Budapesti Ügyvédi kamara 19465) a jelen szerződés ellenjegyzésével, a felek képviseletével, valamint a tulajdonjog megszerzéséhez szükséges földhivatali eljárásban való képviselettel. Az ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást elfogadja. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak és letéti szerződésnek is minősül. A jelen szerződésben foglaltakon túl Felek jelen szerződés megkötésével kapcsolatban nem szolgáltak egyéb tényekkel, információkkal. Jelen szerződés a Felek cégkivonatai és aláírási címpéldányai, valamint a TAKARNET rendszerből letöltött tulajdoni lap, mint okiratok alapján készült. Az ügyvédi kioktatást jelen szerződésből eredő jogkövetkezmények vonatkozásában Felek megértették, és tudomásul vették.
16. Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával rögzítik, hogy a jelen szerződést szerkesztő jogi képviselőnek a jelen Adásvételi Szerződésre vonatkozó adó- és illeték jogszabályok tárgyában adott tájékoztatását megértették és azt tudomásul vették.
17. A tulajdonjog átszállásával és Vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatban felmerülő vagyónátruházási illetéket, illetve jelen szerződés megkötésével felmerülő valamennyi egyéb költséget és díjat a Vevő viseli, ide nem értve az Eladót terhelő, az Ingatlan átruházásával kapcsolatos esetleges adófizetési kötelezettséget.
18. Felek Magyarországon bejegyzett gazdasági társaságok. Felek ingatlan-elidegenítési-, illetve szerzési képessége korlátozás alá nem esik.
19. Felek mindent megtesznek annak érdekében, hogy a közöttük a jelen Szerződéssel összefüggésben esetlegesen keletkező vitát közvetlen tárgyalások útján, békésen rendezzék. Arra az esetre, ha ez nem járna eredménnyel, Szerződő Felek a jelen szerződésből eredő minden jogvitájuk rendezésére a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bírósághoz fordulnak.


MAMMA-ROSA Vendéglátó és
Kereskedelmi Közkereseti Társaság
Eladó
képviseli: Góré János és Ács Zsófia
vezető tisztségviselők együttesen


Rosa Immo Korlátolt Felelősségű
Társaság
Vevő
képviseli: Dr. Babai László István
ügyvezető

Ellenjegyzem:
Budapest, 2017. szeptember 5.

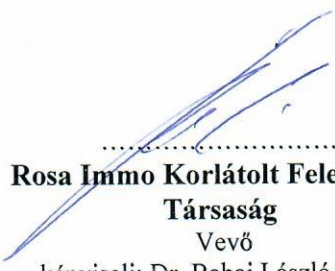

Dr. Császár Katalin
Ügyvéd

DR. CSÁSZÁR KATALIN ÜGYVÉD
1036 Budapest, Lajos u. 93-99. B/2/7
+36 30-4630583
csaszarkatalin@docasat.hu
drszaszarkatalin@gmail.com
www.docasat.hu

20. Amennyiben a jelen Szerződés bármely rendelkezése bármely tekintetben érvénytelennek vagy végrehajthatatlannak bizonyulna, az nem érinti a Szerződés egyéb rendelkezéseit. Ilyen esetben Felek kötelesek az adott rendelkezést egy olyan új, érvényes és végrehajtható rendelkezéssel pótolni, amelynek joghatása és célja azonos az érvénytelen vagy végrehajthatatlan rendelkezéssel, vagy ahhoz a legközelebb áll.
21. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződés, mely egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül – jogi és ténybeli vonatkozásairól, a vonatkozó jogszabályok tartalmáról a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédtől, teljes körű tájékoztatást kaptak, továbbá a jelen szerződés mindenben megfelel a Felek szándékának.
22. A jelen szerződésben vállalt kötelezettségeinek teljesítését eljáró ügyvéd saját székhelyén végzi, a Földhivatal részére az iratokat postai úton juttatja el. Felek az eljáró ügyvédnek a jelen szerződésből eredő kárfelelősségét 100.000,- Ft, azaz egyszázezer forint összegben állapítják meg, ill. azt a szándékos károkozás esetét kivéve kizárják. Eljáró ügyvéd felelőssége kizárólag az általa ellenjegyzett iratok vonatkozásában áll fenn. Eljáró ügyvédet nem terheli felelősség a Feleknek az adóhatóság, és a földhivatal, s más harmadik személyek előtti eljárásával összefüggésben, továbbá a Felek egymás közötti kommunikációjával, illetőleg egymás felé tett jognyilatkozataival, továbbá azzal összefüggésben, ha a Felek valamit tesznek, vagy mulasztanak, illetőleg abból eredően sem, ha a tulajdonjog bejegyzéséhez a földhivatal további iratokat kér, és az adatszolgáltatási, vagy iratpótlási kötelezettségüknek Felek egyáltalán nem, vagy nem teljes körűen, vagy késedelmesen tesznek eleget.
23. A szerződő Felek azonosítását a pénzmossás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2003. évi XV. törvény előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági igazolványok) ellenőrzése révén meggyőződött. Ennek alapján eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette.
24. A jelen szerződésnek Eladó és Vevő részéről történő aláírása napja a jelen szerződés hatálybalépésének napja.
25. A jelen szerződés kizárólag írásban, közös megegyezéssel módosítható. A Jelen Szerződés bármilyen módosítása, vagy a jelen Szerződéssel kapcsolatos bármely jogról való lemondás, vagy annak megváltoztatása kizárólag írásban és mindkét fél által megfelelően aláírtan érvényes.
26. Szerződő Felek jelen okirat aláírásával kijelentik, ezen szerződés megkötése során saját nevükben, illetőleg érdekükben járnak el. Felek kijelentik, hogy a szerződésben szereplő személyi adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek, és hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat

Ellenjegyzem:
Budapest, 2017. szeptember 5.


.....
**MAMMA-ROSA Vendéglátó és
Kereskedelmi Közkereseti Társaság**
Eladó
képviseli: Góré János és Ács Zsófia
vezető tisztségviselők együttesen


.....
**Rosa Immo Korlátolt Felelősségű
Társaság**
Vevő
képviseli: Dr. Babai László István
ügyvezető


.....
Dr. Császár Katalin
Ügyvéd

DR. CSÁSZÁR KATALIN ÜGYVÉD
1056 Budapest, Lajos L. 93-95. B/2/7
+36-30-4620583
csaszarkatalin@dr-csaszar.hu
dr-csaszar.katalin@gmail.com
www.dr-csaszar.hu

az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd kezelje. A személyazonosító jel megadásának kötelezettségét az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény, az adóazonosító jel megadásának kötelezettségét az adózás rendjéről szóló törvény írja elő.

27. A szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződést befolyásmentesen, szabad akaratukból kötötték, annak tartalmában nem tévedtek, a szerződés megkötésére nem indította sem valaminek a téves feltevése, sem valamely várakozás, továbbá a szerződés megkötésére, aláírására senki sem bírta rá egyiküket sem jogellenes fenyegetéssel vagy tisztességtelen befolyásolással.
28. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény általános és az adásvételre vonatkozó különös szabályai, valamint más hatályos magyar jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadóak.

Jelen Ingatlan- adásvételi szerződést a Felek többszöri elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg írták alá Budapesten, 2017. szeptember 5. napján.

7


MAMMA-ROSA Vendéglátó és
Kereskedelmi Közkereseti Társaság
Eladó
képviseli: Góré János és Ács Zsófia
vezető tisztségviselők együttesen


Rosa Immo Korlátolt Felelősségű
Társaság
Vevő
képviseli: Dr. Babai László István
ügyvezető

Ellenjegyzem:
Budapest, 2017. szeptember 5.


Dr. Császár Katalin
Ügyvéd

DR. CSÁSZÁR KATALIN ÜGYVÉD
1036 Budapest, Lejtes u. 93-99. B/2/7
+36-30-4620383
csaszarkatalin@drogaszmarha.hu
drocaszarkatalin@gyujd.com
www.drocaszmarha.hu