

51884

2013 -06- 10

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Igazgatási Iroda Központi Ügyviteli Csoport

1. számú melléklet

2013 -06- 10

XIV-47-12
.....szám
Előirat: *uo*Melléklet: *4* db
Előadó: *1401*

Tisztelt Társtulajdonos!

Jelen okirattal egyidejűleg szíves tájékoztatásul megküldöm a Felek között megkötött adásvételi szerződést.

Arra kérem, hogy amennyiben elővásárlási jogával nem kíván élni úgy a mellékelt nyilatkozatot, két tanú aláírásával ellátva a kézhezvételt követően 15 napon belül a megjelölt címemre szíveskedjen visszaküldeni. Amennyiben erről a meghatározott határidőn belül nem rendelkezik, továbbá elővásárlási szándékát más módon sem jelzi, úgy tekintjük a Ptk. rendelkezései alapján, hogy elővásárlási jogával élni nem kíván.

Budapest, 2013. június 04.

Tisztelettel:

DR. VIRÁGH
ÜGYVÉDI IRODA
1055 Budapest, V.
Szt. István krt. 19. III/11.
Levélcím: 1380 Bp. Pf. 1128
Adószám: 18268441-1-41

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrészlő

BENDZSÁK ISTVÁN született Bendzsák István (szül: Budapest, 1963. december 16., an: Tóth Szidónia, cím: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 22. 4/3., szem. szám: 1-631216-6898, szig. szám: 473 762 HA, adóazonosító: 8354122271), mint eladó (a továbbiakban: Eladó)

valamint

másrészlő

Little Lamb Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1023 Budapest, Frankel Leó út 68. B. ép. 2., cg.: 01-09-973577, adószám: 23688601-2-41, Statisztikai számjele: 23688601-7021-113-01, képviseli: Jonathan Taylor ügyvezető), mint vevő (a továbbiakban: Vevő) felek (a továbbiakban mind együtt: Szerződő Felek) között, az alábbi 1./ pontban meghatározott ingatlan tárgyában a mai napon az alábbi feltételek szerint:

A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1./ Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja a Bendzsák István Eladó 428/914-ed arányú tulajdonában álló, a természetben 1029 Budapest, II. ker., Máriaremetei út 217. szám alatt található, az illetékes Budapesti 1. számú Közzét Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában 54495 hrsz. alatt felvett, „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű, 914m2 alapterületű ingatlant (továbbiakban: Ingatlan). Eladó tájékoztatja Vevőt arról, hogy az ingatlan közös tulajdonban van, a 486/914-ed arányú tulajdonosa a Főváros II. Ker. Önkormányzat.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az ingatlanon 80m2-es felépítmény található, mely tényről alátámasztó dokumentumok bemutatására kerültek Vevő felé, amit Vevő megtekintett és annak tartalmát tudomásul vette és elfogadta.

2./ Szerződő Felek együttes megtekintést követően egyezően állapítják meg, hogy a jogügylethez rendelkezésre álló és okiratszerkesztő ügyvéd által a Takarnet rendszerből 2012. november 16. napján lekért tulajdoni lap másolat tanúsága szerint az ingatlan tulajdoni lapjának III. Része bejegyzéseket tartalmaz.

- 66473/2012.02.10. bejegyzési szám alatt Jonathan Taylor javára 5.000.000.-Ft és járulékaik erejéig jelzálogjog van bejegyezve.
- 134811/1/2012/12.06.27 bejegyzési szám alatt NAV Kelet-budapesti adóigazgatóság javára 2.006.510.- Ft és járulékaik erejéig végrehajtási jog van bejegyezve.

Felek rögzítik, hogy jelen szerződés megkötésével, okafogyottá válik Jonathan Taylor javára bejegyzett jelzálogjog, hiszen tulajdonosa a Little Lamb Kft. Vevőnek, így ezen jelzálogjog törlésre kerül és ezen törlési nyilatkozat jelen szerződés mellékletét képezi.

Eladó kijelenti és kötelezettséget vállal arra, hogy a NAV-val megállapodik és elkövet mindent annak érdekében, hogy a végrehajtási jog törlésre kerüljön, vállalja ezzel egyidőleg a NAV részére fennálló tartozása megfizetését.

Vevő kijelenti és tudomásul veszi a fenti feltételeket és ennek ismeretében köti meg a szerződést.

3./ Vevő kijelenti továbbá, hogy az ingatlant megismerte, illetve megtekintette, így annak állagával, állapotával, illetőleg tartozékaival és alkatrészeivel maradéktalanul tisztában van.

AZ INGATLAN VÉTELÁRA

4./ Szerződő Felek rögzítik, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlan vételárát 15.000.000.-Ft, azaz Tizenötmillió forint vételárösszegeben határozzák meg.

BM

OK

5./ Szerződő Felek rögzítik, hogy a meghatározott vételárat egymással folytatott üzleti megbeszélés, kölcsönös alku eredményeként fogadták el, melyre tekintettel Szerződő Felek kijelentik, hogy az ingatlan vételára méltányos és értékarányos, az a valós forgalmi értéket tükrözi, így az valamennyi fél érdekeinek megfelel, illetőleg kijelentik továbbá, hogy a vételár meghatározásánál és elfogadásánál egyik Szerződő Fél sem volt kényszerhelyzetben.

A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

6./

a./ Szerződő felek rögzítik, mely szerint jelen szerződéskötést megelőzően a teljes vételár megfizetése megtörtént, mely összegből 2.500.000.- Ft összeg, mint foglaló került megfizetésre Vevő által.

Eladó kijelenti, hogy a teljes vételár összeget Vevő részére hiánytalanul már megfizette, melyet jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ismételten elismeri és nyugtázza.

Szerződő Felek egyezően kijelentik, hogy a foglaló jogi fogalmával és természetével maradéktalanul tisztában vannak, az alábbiak szerint: a teljesítés meghiúsulásért felelős személy az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Amennyiben a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik szerződő fél sem felelős, vagy mindkét szerződő fél felelős, a foglaló visszajár. A foglaló visszaköveteléséről való lemondás, illetve a foglaló kétszeres visszatérítése a szerződésszegés jogkövetkezményei alól nem mentesít, a kártérítésbe azonban a foglaló értéke beszámít.

b./ Szerződő felek tudomásul veszik ügyintéző ügyvéd azon tájékoztatását, mely szerint az ingatlan osztatlan közös tulajdonban van, a tulajdonostárs Főváros II. Kerületi Önkormányzat, így jelen szerződés hatályosságának feltétele a tulajdonostárs elővásárlási jogról lemondó nyilatkozata.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy ezen elővásárlási jogra felhívó nyilatkozatot haladéktalanul eljuttatja ajánlott és tértivevényes levélben a tulajdonostárs részére.

Felek rögzítik, hogy az ügyvédi tájékoztatást a szerződés benyújtásával kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási törvényben foglaltakról tudomásul veszik.

Felek tudomásul veszik azon ügyvédi tájékoztatást, hogy amennyiben a társtulajdonos vételi jogával élni kíván, úgy Eladó a megfizetett teljes összeget köteles visszafizetni Vevő részére legkésőbb a társtulajdonossal létrejött szerződés megkötésekor és a vételár egyösszegű átvételekor.

AZ INGATLAN BIRTOKBAADÁSÁNAK IDEJE ÉS MÓDJA

7./ Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlan birtokbaadása (kulcsátadás) legkésőbb 2013. június 15. napján megtörténik. Vevő az ingatlant kiürített állapotban veszi birtokba, illetőleg azok a dolgok maradnak az ingatlanban, amelyet felek megbeszéltek illetve a szerződésben rögzítésre kerültek. Az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelési tárgyakat (vizes, elektromos és fűtési szerelvények) az Eladó a birtokbavétel napján üzemképes állapotban adja át Vevőnek. Vevő a birtokbaadástól kezdődően élvezzi az ingatlan előnyeit és hasznait, illetőleg viseli annak terheit, valamint viseli a máshova át nem hárítható kárveszélyt.

BM
JR

8./ Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokbaadás napján az ingatlant közösen bejárják, a meglévő közüzemi mérőórák állását, illetőleg az egyéb, az ingatlanhoz tartozó fontos tényeket és körülményeket közösen írásban rögzítik (ún. birtokbaadási jegyzőkönyv). Eladó kötelezettséget vállal a közüzemi mérőórák birtokbaadáskori állásának megfelelő közüzemi díjak, számlák és az ingatlannal kapcsolatos egyéb terhek (pl. közös költség) maradéktalan kifizetésére, tehát a birtokbaadás napjáig felmerült ingatlannal kapcsolatos költségeket az Eladó, míg a birtokbalépést követően felmerült ingatlannal kapcsolatos költséget pedig a Vevő viseli. Eladó vállalja, hogy a Vevő birtokba lépésének napjáig az ingatlan Vevő által megismert állapotát megóvjá, az ingatlant harmadik személy részére nem adja el, illetve az ingatlan használatát más részére nem teszi lehetővé.

9./ Szerződő felek egyezően kijelentik, miszerint maradéktalanul tisztában vannak azon jogszabályi előírással, mely szerint a Kormány 176/2008. (VI.30.) számú rendelete értelmében 2012. január 01. napjától meglévő épület, önálló rendeltetési egység, illetőleg lakás adásvételéhez, azaz ellenérték fejében történő tulajdon átruházás esetén, valamint - egy évet meghaladó - bérbeadásához ún. energetikai tanúsítvány (ingatlanra vonatkozó „zöldkártya”) kiállítása szükséges. A hiteles tanúsítványt a kormányrendelet szerint ingatlan adásvétel esetén a Vevőnek át kell adni. Szerződő felek arról is tudomással bírnak, miszerint épületek energetikai jellemzőinek tanúsítását csak megfelelő végzettséggel, szakmai ismerettel és tapasztalattal rendelkező, jogosultsági vizsgát sikeresen abszolvált tanúsító végezhet. Szerződő felek egyezően tudomásul veszik, hogy a hatályos jogszabályok szerint a tanúsítvány elkészítésének, illetve átadásának esetleges elmaradása szabálysértési eljárást vonhat maga után.

KIJELENTÉSEK ÉS SZAVATOSSÁGOK

10./ Eladó tudomásul veszi, miszerint szavatol azért, hogy a közüzemi szolgáltatóktól szabálytalanul nem vételezett gázt, vizet és villanyt, illetőleg a közüzemű mérőórákba semmilyen módon illetéktelenül nem avatkozott be. Eladó vállalja, hogy a teljes vételár hiánytalan megfizetését követően együttműködik Vevővel az ingatlan valamennyi közművének a Vevő költségén a Vevő részére történő átirása érdekében.

11./ Eladó kijelenti, és egyben teljes körű jogszavatosságot vállal az ingatlan per-, teher, igény és jelzálogmentességéért (a 2 pontban felsoroltak kivételével), valamint kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatosan semminemű köztartozása nem áll fenn, továbbá az ingatlan nem képezi végrehajtás tárgyát, illetve az nem áll bírói zár alatt. Eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy nincs harmadik személynek olyan joga, amely a Vevő tulajdonjogszerzését vagy az ingatlan használatát korlátozná, illetve akadályozná.

12./ Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlant nem terheli olyan teher sem, amely az ingatlan-nyilvántartásban esetleg nem került feltüntetésre, és kifejezetten nyilatkozik továbbá arról, hogy nincs olyan személy, aki, vagy amely javára elővásárlási vagy vételi jog állna fenn. Eladó szavatolja továbbá, hogy fenti nyilatkozataik a birtokbaadás időpontjában is helytállóak és a valóságnak megfelelőek lesznek. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanba jelenleg akár ideiglenesen, akár állandó jelleggel bejelentkezett személyek, illetve gazdasági társaságok rajta kívül- nincsen, illetve vállalja, hogy a birtokbaadás napjáig a lakásból kijelentkezik.

13./ Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződéshez rendelkezésre álló tulajdoni lap másolaton szereplő adatokon és tényeken kívül az ingatlanra vonatkozóan semmilyen más adat, tény vagy jog nem keletkezett, az ingatlant Eladó nem adta biztosítéknak, nem terhelte meg, így jelen szerződéssel a tulajdoni lapon szereplő tartalomnak megfelelően idegeníti el az ingatlant Vevők részére.

EM
QK

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

14./ Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Little Lamb Kft. Vevő tulajdonjoga 428/914-ed tulajdoni arányban vétel jogcímén az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában az illetékes Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.

Felek kéri továbbá a mellékelt törlési engedély alapján, hogy Jonathan Taylor jelzalog joga ezzel egyidejűleg törlésre kerüljön.

15./ Az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg Felek közösen kéri, hogy jelen ingatlan adásvételi szerződésre tekintettel a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal a tulajdonjog átruházás tényét az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

16./ Szerződő Felek rögzítik, miszerint Vevő viseli a jelen szerződés ügyvédi elkészítésének és ellenjegyzésének költségeit. Vevő tudomásul veszi, hogy a kiszabott vagyonszerzési illeték, továbbá a tulajdonos változás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének igazgatási szolgáltatási díja szintén Vevőt terheli.

17./ Szerződő Felek megbízzák Dr. Virágh Ákos ügyvédet (Dr. Virágh Ügyvédi Iroda, 1055 Budapest, Szent István krt. 19.) a jelen szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, valamint a földhivatalhoz történő benyújtásával. A jelen megbízás kifejezetten kiterjed az ingatlanra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási adatokba történő betekintésre és az azokból való másolat kikérésre. Szerződő Felek egyebekben kéri a jelen szerződésben foglaltakat ügyvédi tényvázlatnak is tekinteni.

18./ Szerződő Felek kijelentik, miszerint a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd az Eladót kioktatta az ingatlan értékesítés esetén alkalmazandó hatályos adó-szja., míg a Vevőt az illetéktörvény ingatlan értékesítésre, átruházására vonatkozó hatályos rendelkezéseiről, és a Szerződő Felek rendelkezésére bocsátotta az NAV kötelezően kitöltendő vonatkozó adatlapját. Szerződő Felek kifejezetten tudomásul veszik, hogy az NAV illeték osztálya az illeték alapjául a jelen szerződésben meghatározott vételártól eltérő értéket állapíthat meg, ezért a Szerződő Felek megerősítik, hogy az illeték osztály által ilyen módon meghatározott érték, illetve értékváltozás nem ad alapot a vételár felemelésére, vagy leszállítására.

19./ Szerződő Felek hozzájárulnak, hogy jelen szerződést szerkesztő ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (Pmt.) rendelkezései alapján személyi azonosító okmányokról másolatot készítsen és azokat a jogszabályban meghatározottak szerint nyilvántartsa, kezelje. Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben és érdekükben járnak el.

20./ Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi vitás kérdést elsősorban közvetlen tárgyalások útján próbálják meg feloldani. A tárgyalások esetleges eredménytelensége esetére Szerződő Felek alávetik magukat a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti illetékes bíróság illetékességének.

Handwritten signatures: JM and OR.

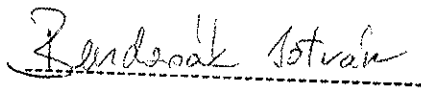
21./ Szerződő Felek jelen szerződés tekintetében a nem, vagy nem kellően szabályozott kérdésekben elsősorban a *Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. (Ptk.)* tulajdon, illetve ingatlan átruházására vonatkozó rendelkezéseit tekintik megfelelően irányadónak.

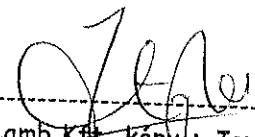
22./ Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, mely szerint mind Eladó, nagykorú cselekvőképes magyar állampolgár, míg Vevő a magyarországi cégnyilvántartásba bejegyzett és működő gazdasági társaság. Szerződő Felek kijelentik, hogy ingatlanszerzési és elidegenítési képessége korlátozva semmilyen módon nincsen, így jogosultak jelen szerződés megkötésére, illetve aláírására. Vevő képviselőjében eljáró ügyvezető kijelenti, hogy jogosult jelen szerződés aláírására, egyben csatolják jelen szerződéshez a társaság hiteles cégkivonatát és aláírási címpéldányukat.

23./ A jelen szerződés 5 (öt) számozott oldalból és 23 (huszonhárom) pontból áll, és 7 (hét) eredeti példányban kerül a Szerződő Felek által aláírásra. Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával igazolják és elismerik, hogy a jelen szerződés 1-1 (egy-egy) eredeti aláírt és ellenjegyzett példányát az okiratot szerkesztő ügyvédtől személyesen átvették.

Alulírott Szerződő Felek közül Eladó kijelenti, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződést közös elolvasás útján megértette, Vevő kijelenti, hogy jelen szerződést nem hivatalos tolmács közreműködésével megértette, azzal szerződő felek mindenképpen egyetértenek, így azt, mint az akaratunkkal és a tényleges helyzettel mindenben megegyezőt jóváhagyólag és saját kezűleg az okiratszerkesztő ügyvéd előtt írták alá.

Budapest, 2013. május 13. napján


Bendzsák István
Eladó


Little Lamb Kft. képvis.: Jonathan Taylor
Vevő

Ellenjegyzési záradék

A jelen Ingatlan Adásvételi Szerződést a mai napon, Budapesten, 2013. május 13. napján szerkesztettem, és a 13968. sorszámú ügyvédi szárazbélyegzővel ellenjegyzem.

Dr. Virágh Ákos
ügyvéd

