

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésről **Rédei Tamás Jenő** (születési neve: Rédei Tamás Jenő, született: Budapest, 1958. július 13., anyja neve: Kukucska Magdolna, lakik: 1026 Budapest, Lotz Károly utca 1. mf. 1. a., személyi azonosító jele: 1-580713-0072, adóazonosító jele: 8334300352) mint eladó (a továbbiakban: **Eladó1**) és


Dr. Szántó Zsuzsanna Zsófia (születési neve: Szántó Zsuzsanna Zsófia, született: Budapest, 1959. augusztus 12., anyja neve: Szabó Zsuzsanna, lakik: 1026 Budapest, Lotz Károly utca 1. mf. 1. a., személyi azonosító jele: 2-590812-2972, adóazonosító jele: 8338253219) mint eladó (a továbbiakban: **Eladó2**, a továbbiakban együttesen: **Eladók**)

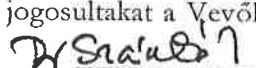
másrésről **Fényes Zsuzsanna** (születési neve: Fényes Zsuzsanna, született: Budapest, 1954. október 17., anyja neve: Sipos Lili, lakik: 1138 Budapest Kelén u.2 III/307, személyi azonosító jele: 2-541017-1531, adóazonosító jele: 8320650305) mint vevő (a továbbiakban: **Vevő1**) és

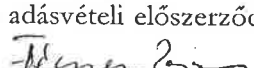
dr. Zalka Péter (születési neve: Zalka Péter, született: Budapest, 1953. március 12., anyja neve: Haraszty-Szávits Klára, lakik: 1117 Budapest, Baranyai u.13 I/3., személyi azonosító jele: 1-530312-0163, adóazonosító jele: 8314810525) mint vevő (a továbbiakban: **Vevő2**, a továbbiakban együttesen: **Vevők**)

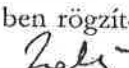
között (a továbbiakban Eladók és Vevők együttesen: **Felek**) az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel.

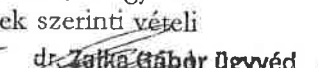
1. Eladók 1/2 - 1/2 arányú tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartásban Budapest II. kerület belterület 11591/12/A/4 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1026 Budapest II. kerület, Lotz Károly utca 1. magasföldszint 1. ajtó alatt található 84 négyzetméter alapterületű, 3 egész szobából, valamint a társasház alapító okiratában meghatározott helyiségekből álló lakás megnevezésű ingatlan, a hozzátartozó 124/1000 közös tulajdoni hányaddal (a továbbiakban: **Ingatlan**).
2. Az 1. pontban körülírt Ingatlanra vonatkozó adatokat, az Ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és tényeket az előszerződés megkötésekor a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által a Takarnet rendszeren keresztül 665913/6/2018 számon, 2018. június 7. napján kiállított tulajdoni lap másolat tanúsítja. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a tulajdoni lap a kiállítását megelőző munkanapig tanúsítja a benne foglalt tények valóságát. Felek a tulajdoni lappal kapcsolatosan adott valamennyi tájékoztatást megértették, azokat tudomásul vették. Eljáró ügyvéd a fentiekkel kapcsolatos esetleges kártérítési felelősségét kizárja.
3. Az Ingatlan tulajdoni lapjának II. rész 5. pontja alatt 1/2 arányban bejegyzett tulajdonos Eladó1, adásvétel jogcímén, II. rész 6. pontja alatt 1/2 arányban bejegyzett tulajdonos Eladó2, adásvétel jogcímén. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan teherlapján teher, elintézetlen széljegy nem található.
4. Eladók tájékoztatják Vevőket, hogy a társasház alapító okiratának IV. fejezet 1. pontja szerint a társasházi tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. Eladók kijelentik, hogy az elővásárlásra jogosultakat a Vevők jelen adásvételi előszerződésben rögzítették szerinti vételi


Rédei Tamás Jenő
Eladó1


Dr. Szántó Zsuzsanna Zsófia
Eladó2


Fényes Zsuzsanna
Vevő1


dr. Zalka Péter
Vevő2


dr. Zalka Gábor ügyvéd


1052 Budapest, Petőfi Sándor utca 9. I. em. 1.
tel.: 373-0260, fax.: 373-0261
e-mail: zalka.gabor@hotmail.com

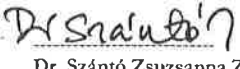
szándékáról és ajánlatáról tájékoztatták. Eladók jelen adásvételi előszerződés aláírásával egyidejűleg bemutatják az elővásárlásra jogosultak – a 11591/12/A/2 hrsz. alatt felvett ingatlan 1/1 tulajdoni arányú tulajdonosa, a Budapest, II. Kerületi Önkormányzat és a 11591/12/A/6 hrsz. alatt felvett ingatlan 1/1 tulajdoni arányú tulajdonosa, Kendler Beatrix Veronika lemondó nyilatkozatának kivételével – elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatait, nevezetesen:

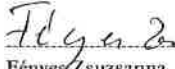
- **Tóth Endre** mint a Budapest, belterület 11591/12/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 131. alatti ingatlan 1/1 arányú tulajdonosának elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatát,
 - **Hortobágyi Levente** mint a Budapest, belterület 11591/12/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben 1020 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 131. alagsor 3. ajtó alatti ingatlan 1/1 arányú tulajdonosának elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatát,
 - **Bellus Tamásné** mint a Budapest, belterület 11591/12/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a 1026 Budapest, Lotz Károly utca 1. mfszt. 2. ajtó alatti ingatlan 1/1 arányú tulajdonosának elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatát,
 - **Dr. Czitrovszky Aladárné** mint a Budapest, belterület 11591/12/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a 1026 Budapest, Lotz Károly utca 1. 1. emelet 2. ajtó alatti ingatlan 1/1 arányú tulajdonosának elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatát,
 - **Nagy Júlia és Jerome Nicolas Paul Desestret** mint a Budapest, belterület 11591/12/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a 1026 Budapest, Lotz Károly utca 1. 2. emelet 1. ajtó alatti ingatlan $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonosoknak az elővásárlási jogukról lemondó nyilatkozatát,
 - **Szászi Zsuzsanna és Göttler Dániel** mint a Budapest, belterület 11591/12/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a 1026 Budapest, Lotz Károly utca 1. 2. emelet 1. ajtó alatti ingatlan egymás között $\frac{2}{3}$ - $\frac{1}{3}$ arányú tulajdonosoknak az elővásárlási jogukról lemondó nyilatkozatát.
5. Felek rögzítik, hogy 2018. május 30. napján kelt levelükben megkeresték a Budapest II. Kerületi Önkormányzatot annak érdekében, hogy az Önkormányzat mint társasházi tulajdonostárs nyilatkozzon él-e az 1. pontban körülírt Ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogával. Az Önkormányzat arról tájékoztatta a Feleket, hogy az Önkormányzatot megillető elővásárlási jogról 2018. június 20. napján, jelen adásvételi előszerződés bemutatását követően fog nyilatkozni.


Felek rögzítik, hogy Eladók felvették Kendler Beatrix Veronikával a kapcsolatot, aki ígéretet tett arra, hogy postai úton megküldi Eladók részére az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatát.


6. Felek megállapodnak, egyben kötelezettséget vállalnak, hogy amennyiben a Budapest II. Kerületi Önkormányzat és Kendler Beatrix Veronika mint társasházi tulajdonostársak nem élnek elővásárlási jogukkal, úgy Felek jelen adásvételi előszerződésben foglalt tartalom mellett és szerint egymással az Ingatlanra nézve végleges adásvételi szerződést kötnek a Budapest II. Kerületi Önkormányzat és Kendler Beatrix Veronika erre vonatkozó eredeti példányú nyilatkozatának Eladók által történő kézhezvételét követő három munkanapon belül, de ennek elmaradása esetén legkésőbb 2018. július 5. napjáig. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Budapest II. Kerületi Önkormányzat, vagy Kendler Beatrix Veronika él elővásárlási jogával, vagyis Vevők jelen előszerződésben rögzítettek szerinti vételi ajánlatát magáévá teszi, és elfogadja, úgy jelen adásvételi előszerződés szerint szerződésükötési


Rédei Tamás Jenő
Eladói


Dr. Szántó Zsuzsanna Zsófia
Eladói


Fényes Zsuzsanna
Vevői



dr. Zalka Péter
Vevői

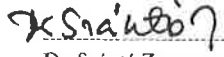

dr. Zalka Gábor ügyvéd
1052 Budapest, Petőfi Sándor utca 9. I. em. 1.
tel.: 373-0260, fax.: 373-0261
e-mail: zalka.gabor@hotmail.com


kötelezettség a továbbiakban nem terheli őket, és egymással a 8. pont szerinti foglaló visszafizetésével elszámolni kötelesek.


7. Eljáró ügyvéd felhívja Felek figyelmét arra, hogy az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatnak tartalmaznia kell az elővásárlási jogra jogosult személy azonosítására alkalmas személyi adatait, így az eljáró Kormányhivatal hiánypótlás keretében felhívhatja a Feleket, hogy az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok kapcsán is az ennek megfelelő nyilatkozatot csatoljanak. Eladók erre való tekintettel kötelezettséget vállalnak arra, hogy az esetleges hiánypótlás esetében megszerzik és ellenjegyző ügyvéd részére átadják a társasház tulajdonostársainak megfelelő formában és tartalmi elemekkel ellátott eredeti példányú nyilatkozatát.
8. Felek megállapodnak, hogy Vevők kötelezettségvállalásuk megerősítéseként készpénzben **2.500.000,- Ft, azaz kettőmillió-ötszáz ezer forint foglalót** fizetnek Eladók részére, akik ennek az összegnek az átvételét jelen előszerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a végleges adásvételi szerződés valamelyik fél hibájából nem jön létre, akkor a meghiusulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, vagy a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Budapest II. Kerületi Önkormányzat mint társasházi tulajdonostárs elővásárlási jogával él, vagyis Vevők jelen előszerződésben rögzítettek szerinti vételi ajánlatát magáévá teszi, és elfogadja, úgy erre az esetre a foglaló jogkövetkezményét nem alkalmazzák, és Eladók 3 munkanapon belül kötelesek Vevők részére a foglaló teljes összegét visszafizetni. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi jelentőségével tisztában vannak, a jogi képviselő erre vonatkozó tájékoztatását tudomásul vették és megértették.
9. Felek rögzítik, hogy az Ingatlant megtekintették és Vevők azt megtekintett, megismert formájában kívánják megvásárolni.
10. Eladók az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatolnak. Eladók vállalják, hogy a jelen adásvételi előszerződés aláírását követően sem tesznek olyan nyilatkozatot, amellyel az Ingatlant megterhelnék, vagy Vevők korlátozástól és terhektől mentes tulajdonjogának megszerzését, illetve ingatlan-nyilvántartási bejegyzését akadályoznák vagy lehetetlenné tennék. Eladók szavatolják a Vevők akadálymentes tulajdonszerzését, és hogy ezáltal per-, teher-, és igénymentes tulajdonjogot szerezhetnek.
11. Felek az Ingatlan vételárát közösen **54.000.000,- Ft-ban, azaz ötvennégy millió forintban** állapítják meg. Felek megállapodnak, hogy az 1. pont szerinti Ingatlant Eladók el kívánják adni, Vevők pedig egymás között Vevő1 65/100, Vevő2 35/100 tulajdoni hányad arányban kívánják megvásárolni. A vételár megfizetésével kapcsolatban Felek az alábbiak szerint állapodnak meg:
 - a. Felek megállapodnak, hogy Vevők kötelezettségvállalásuk megerősítéseként készpénzben **5.400.000,- Ft, azaz ötmillió-négy száz ezer forint foglalót** fizetnek Eladók részére a végleges adásvételi szerződés megkötésének napján, akik ennek az összegnek az átvételét a végleges adásvételi szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák. Felek megállapodnak, hogy a foglalót a vételárba beszámítják.

Ha az adásvételi szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, az adott foglaló visszajár, a teljesítés meghiusulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.


Dr. Rédei Tamás Jenő
Eladó1


Dr. Szántó Zsuzsanna Zsófia
Eladó2


Fényes Zsuzsanna
Vevő1


dr. Zalka Péter
Vevő2

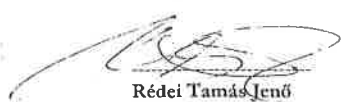
1052 Budapest, Perényi Sándor utca 9. l. em. 13.
dr. Zalka Gábor
ügyvéd
tel.: 373-0260, fax.: 373-0261
e-mail: zalka.gabor@hotmail.com

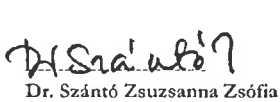
A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződészegés következményei alól nem mentesít.

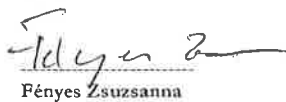
Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi jelentőségével tisztában vannak, a jogi képviselő erre vonatkozó tájékoztatását tudomásul vették és megértették.

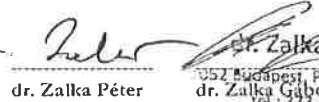
- b. Felek megállapodnak, hogy Vevők az utolsó vételárrészletet, vagyis **48.600.000,- Ft-ot**, azaz **negyvennyolcmillió-hatszáz ezer forintot** 2018. július 16. napjáig átutalják az Eladó 1 tulajdonában álló, az Oberbank AG Magyarországi Fióktelepénél vezetett 18400010-03338397-71400015 számú bankszámlára. Eladók kifejezetten nyilatkoznak, hogy a fenti összegnek a fent megjelölt bankszámlán történő jóváírását saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik és fogadják el.

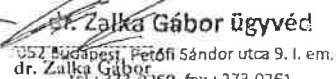
12. Felek megállapodnak, hogy Vevők a végleges adásvételi szerződést, annak aláírását követően jogosultak tulajdonjog bejegyzési kérelemmel benyújtani az illetékes kormányhivatalhoz azzal, hogy Szerződő Felek kéri az eljáró illetékes kormányhivatalt, hogy az Inyvt. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig tartsa függőben a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig. Felek ennek megfelelően tudomásul veszik, hogy az Inyvt. 47/A. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak szerint az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a kormányhivatalhoz be kell nyújtani.
13. Eladók a végleges adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg, minden további feltétel nélkül, külön okiratban (a továbbiakban: **Bejegyzési engedély**) feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az Ingatlanra Vevők tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Ezen Bejegyzési engedélyt Eladók a végleges adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezik az ellenjegyző ügyvédnél.
14. Felek egyező akarattal úgy rendelkeznek, hogy ellenjegyző ügyvéd a Bejegyzési engedélyt a letét felszabadításakor – amelynek feltétele a 11. pontban meghatározott vételár megfizetésének hitelt érdemlő módon történő igazolása – a Vevők részére adja ki. Felek rögzítik, hogy a Bejegyzési engedélyt a Vevők képviseletében eljárva ellenjegyző ügyvéd nyújtja be az eljáró illetékes kormányhivatalhoz.
15. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan ingóságoktól kiürített állapotban történő birtokbaadására a jelen adásvételi előszerződés 11. b. pontjában meghatározott utolsó vételárrészlet Eladó1 bankszámláján történő jóváírásának napján kerül sor. Felek megállapodnak, hogy előteljesítésre bármelyik fél csak a Felek közös és egybehangzó akarata szerint jogosult.
16. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan birtokba adásakor Eladók kötelesek a közüzemi szolgáltatóktól igazolásokkal tanúsítani, hogy az Ingatlanon semmilyen tartozás nem áll fenn. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan birtokbaadásakor rögzítik a mérőórák állását és szükség esetén ezek alapján egymással elszámolnak. A birtokba adás időpontjáig ezek a terhek, valamint a kárveszélyviselés az Eladókat terhelik.
17. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan szerződés szerinti adásvétele az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet hatálya alá tartozik, így


Rédei Tamás Jenő
Eladó1


Dr. Szántó Zsuzsanna Zsófia
Eladó2


Fényes Zsuzsanna
Vevő1


dr. Zalka Péter
Vevő2


dr. Zalka Gábor ügyvéd
1052 Budapest, Petőfi Sándor utca 9. I. em.
Tel.: 373-0260, fax.: 373-0261
email: zalka.gabor@hotmail.com

Eladók az Ingatlan energetikai tanúsítványának másolatát Vevőknek átadják a végleges adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg.

18. A jelen adásvételi előszerződés elkészítésével kapcsolatos költségek, továbbá a Vevők tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyeztetésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárási és tulajdon-átruházási illeték megfizetése Vevőket terheli. A Vevők feladata a tulajdonjog átszállásához szükséges eljárás lefolytatása.
19. Eladók és Vevők kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok, cselekvőképesek és tulajdonszerzési képességük nem esik korlátozás alá.
20. Felek kijelentik, hogy tudomásul vették az eljáró ügyvéd kioktatását a tulajdonjog átszállására, az ingatlan-nyilvántartási eljárási szabályokra, a személyi jövedelemadó mértékére és eljárási szabályaira, valamint a visszerthes vagyónátruházásra vonatkozó illetékszabályokra vonatkozóan.
21. Jelen adásvételi előszerződést a Felek megbízásából dr. Zalka Gábor ügyvéd (1052 Budapest, Petőfi Sándor utca 9. I. em. 1.) szerkesztette és ellenjegyezte az alulírott helyen és napon.
22. Jelen adásvételi előszerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről és az egyéb jogszabályi rendelkezések az irányadók.

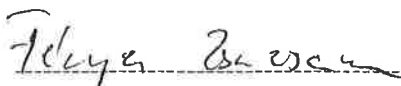
Jelen adásvételi előszerződést, amely 5 (öt) számozott oldalból és 22 (huszonkettő) pontból áll, a Felek a 20. pontban is rögzített kioktatás, elolvasás és kölcsönös értelmezés után, öt (5) eredeti példányban minden oldalán kézjegyükkal látják el és jóváhagyólag az alábbiak szerint írják alá. Felek aláírásukkal igazolják, hogy az előszerződés egy-egy eredeti, aláírt és ellenjegyzett példányát átvették.

Budapest, 2018. június 8. napján



Rédei Tamás Jenő
Eladó1

Budapest, 2018. június 8. napján

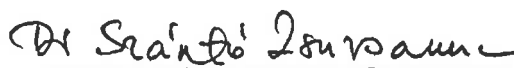


Fényes Zsuzsanna
Vevő1

Ellenjegyzem:

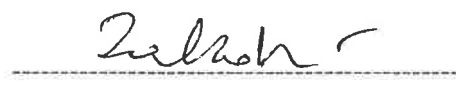
Budapest, 2018. június 8. napján:

Budapest, 2018. június 7. napján




Dr. Szántó Zsuzsanna Zsófia
Eladó2

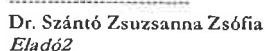
Budapest, 2018. június 8. napján



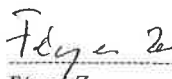
dr. Zalka Péter
Vevő2



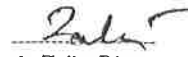
Rédei Tamás Jenő
Eladó1



Dr. Szántó Zsuzsanna Zsófia
Eladó2



Fényes Zsuzsanna
Vevő1



dr. Zalka Péter
Vevő2



dr. Zalka Gábor
ügyvéd