

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Név: Dr. Nagyné Dr. Vágó Krisztina Lujza, Születési családi és utóneve: Vágó Krisztina Lujza, Születési hely, idő: Budapest, 1950.07.17., Anyja neve: Pétery Anna, Szig.szám: 866584KA, Szem. szám: 2-500717-0667, Adóazonosító jel: 8305123499, Állampolgársága: magyar, Lakcím: 1025 Budapest, Törökvész út 82/c. 3. em. 8., mint eladó, - a továbbiakban: **Eladó**-, másrésztől

Név: Fábián Levente, Születési családi és utóneve: Fábián Levente, Születési hely, idő: Marosvásárhely, Tîrgu Mures (Románia), 1972.08.24., Anyja neve: Kovács Márta, Szig.szám: 998721BE, Szem. szám: 1-720824-0325, Adóazonosító jel: 8385865187, Állampolgársága: magyar, Lakcím: Kolozsvár, Cluj-Napoca (Románia), Mező utca (str. Campului) 38/33., mint vevő - a továbbiakban: **Vevő I.**-, valamint

Név: Fabian Anna Mária, Születési családi és utóneve: Kovács Anna Mária, Születési hely, idő: Kolozsvár, Cluj-Napoca (Románia), 1977.02.19., Anyja neve: Kis Ana, Szig.szám: 997422BE, Szem. szám: 2-770219-0300, Adóazonosító jel: 8402266134, Állampolgársága: magyar, Lakcím: Kolozsvár, Cluj-Napoca (Románia), Mező utca (str. Campului) 38/33., mint vevő - a továbbiakban: **Vevő II.**-, - a továbbiakban együttesen: **Vevők**-

együttesen: Szerződő Felek között, az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1./ 1.1. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy **1/1 arányú**, jogerős határozattal bejegyzett tulajdonosa a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala ingatlan-nyilvántartásában **13043/24/A/4. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, a természetben **1026 Budapest, II. ker., Rhédey utca 3. földszint 2. szám** alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 66 négyzetméter területű társasházi „lakás”-nak, az alapító okiratban meghatározott helyiségekkel, részekkel (alagsori tároló), valamint a társasházi közös tulajdonból a lakáshoz tartozó 118/1000-ed eszmei tulajdoni hányaddal együtt.

1.2. A tulajdoni lap másolat tanúsága szerint Eladó tulajdonjogának bejegyzése Bh.: 132635/1/2008/08.05.28. számon megtörtént. Az ingatlan tulajdoni lap másolatán elintézetlen széljegy feljegyzés nem látható, valamint az ingatlan tulajdoni lap másolatának III. része élő bejegyzést nem tartalmaz.

2./ Eladó eladja, a Vevők pedig az **5./** pontban megjelölt vételár megfizetése ellenében **1/2-1/2-ed** arányban megvásárolják a jelen szerződés **1.1.** pontjában megjelölt ingatlant a jelen szerződésben részletezett feltételek szerint, a Vevők által előzetesen megtekintett és megismert állapotban. Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevők vételi szándéka tehermentes ingatlanra irányul.

3./ 3.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy Társasházi Alapító Okirat rendelkezései értelmében (IV.1. pont) az öröklakás értékesítése esetén társasházi tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. Eladó kijelenti, hogy az arra jogosultakat tájékoztatta Vevők vételi ajánlatáról, azonban azok nem kívánnak élni az elővásárlási jogukkal. Ennek igazolására Eladó a tulajdonosok lemondó nyilatkozatainak eredeti példányaikat földhivatali benyújtás céljából jelen szerződést szerkesztő ügyvéd rendelkezésére bocsátja. Eladó előadja, hogy 2 tulajdonos, valamint a II. Kerületi Önkormányzat nyilatkozata hiányzik még. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződés földhivatal által érkeztetett példányát a mai napon napirendre tűzés és határozathozatal céljából egy kérelem kíséretében átadja a II. Kerületi Önkormányzat Vagyonkezelési és Ingatlan-nyilvántartási Osztálya részére.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb 2019. július 5. napjáig, földhivatali benyújtás céljából jelen szerződést szerkesztő ügyvéd rendelkezésére bocsátja az elővásárlásra jogosultak lemondó nyilatkozatát, vagy ha nem nyilatkoztak, akkor a nyilatkozattételre való írásbeli felszólítást és az átvételt igazoló térítvényeket.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződés érvényességi feltétele, hogy az arra jogosultak ne éljenek az elővásárlási jogukkal. **Erre való tekintettel Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben legkésőbb 2019. július 5. napjáig nem állnak rendelkezésre az elővásárlásra**

Eladó
Dr. Nagyné
Dr. Vágó Krisztina Lujza

Vevő I.
Fábián Levente

Vevő II.
Fabian Anna Mária

Dr. Nyul Zsuzsanna
ügyvéd

Dr. Nyul Zsuzsanna ügyv. Iroda
1072 Bp., Nagyvárad u. 6. 1/12.
Bsz.: 10918001-000000046-64880015
Adószám: 18195125-1-42
Dr. Nyul Zsuzsanna ügyvéd

jogosultak lemondó nyilatkozatai, – vagy ha nem nyilatkoztak, – a nyilatkozattételre való írásbeli felszólítások és az átvételt igazoló tértivevények, úgy **Vevők jogosultak a szerződéstől elállni.** Az elállás a szerződést felbontja, a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenőleg szűnik meg, és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak, a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazásával.

3.2. Az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelenti és szavatolja, hogy a rendeltetésszerű használatot akadályozó körülményről nincs tudomása, valamint arról sincs tudomása, hogy az ingatlannak rejtett hibája lenne.

3.3. Az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával szavatolja, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlan – az Alapító Okirat szerinti elővásárlási jogot leszámítva – per- teher- és igénymentes, azt adók vagy adók módjára behajtható, valamint bármilyen egyéb tartozás köztartozás nem terheli, és arra sem jogszabályon, sem szerződésen alapuló, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy azon kívüli használati joga, elővásárlási joga, vagy bármely -a jelen szerződés érvényességét befolyásoló- joga harmadik személynek nincs.

3.4. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával szavatol azért, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanba senki sincs hatóságilag bejelentve. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával ugyancsak szavatol azért, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan nem képezi egyéni vállalkozónak, gazdálkodó szervezetnek székhelyét, telephelyét, fióktelepét.

3.5. Szerződő Felek egyezően kijelentik, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet szerint az ingatlanra vonatkozóan energetikai tanúsítványt kell készíteni. Vevők jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkoznak, hogy részükre Eladó átadta az ingatlanra vonatkozó, a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet szerinti, 10 évnél nem régebbi, HET-00962925 számú energetikai minőségtanúsítványt.

4./ Szerződő Felek kijelentik, hogy mindegyikük magyar állampolgár, jog és cselekvőképességük birtokában vannak, szerzési és elidegenítési képességük korlátozva nincs.

5./ Az ingatlan vételárát a Szerződő Felek közös megegyezéssel a megtekintett állapotban: 53.000.000 Ft (azaz ötvenhárommillió forint) összegben állapítják meg. Szerződő felek ehelyen is rögzítik, hogy az ingatlan vételárát közösen, alku során állapították meg, azt kölcsönösen kifejezetten értékarányosnak és megfelelőnek tartják.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetése az alábbiak szerint esedékes:

5.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy 2019. május 26. napján kelt adásvételi szándéknyilatkozat aláírásával egyidejűleg Vevők megfizettek Eladó részére 1.000.000 Ft-t, azaz egymillió forintot, mely a vételárba beleszámít. Eladó jelen szerződés aláírásával elismerőleg nyugtázza, hogy a fenti összeget hiánytalanul megkapta.

5.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Vevők a jelen szerződés aláírásának napján készpénzben megfizetnek Eladó részére 25.500.000 Ft-ot, azaz huszonötmillió-ötszázezer forintot.

5.3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés 5.1. és 5.2. pontjai alapján megfizetett 26.500.000 Ft-ból 6.000.000 Ft-t, azaz hatmillió forintot foglalónak tekintenek. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetéről tájékoztatást kaptak, vagyis a szerződés megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszaadni. Amennyiben a szerződés megghiúsulásáért egyik fél sem, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít, vagyis aki a szerződés megszegésével a másik félnek kárt okoz, köteles azt megtéríteni.

5.4. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a vételár fennmaradó részét, vagyis 26.500.000 Ft, azaz huszonhatmillió-ötszázezer forint vételárhátralékot Vevők akként fizetik meg Eladó részére, hogy azt Vevők készpénzben adják át Eladó részére. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének feltétele, hogy rendelkezésre álljanak az elővásárlásra jogosultak lemondó nyilatkozatai, vagy ha nem nyilatkoztak, akkor a nyilatkozattételre való írásbeli felszólítás és az átvételt igazoló tértivevények. Erre való tekintettel Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a vételárhátralék megfizetése az elővásárlásra jogosultak lemondó nyilatkozatai, vagy ha nem nyilatkoztak, akkor a nyilatkozattételre való írásbeli felszólítás és az átvételt igazoló tértivevények rendelkezésre állásától (jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd részére való átadástól) számított 15 napon belül esedékes.

Eladó
Dr. Nagyné
Dr. Vágó Krisztina Lujza

Vevő I.
Fábián Levente

Vevő II.
Fabian Anna Mária

Dr. Nyul Zsuzsanna
ügyvéd

Nagyné Vágó

Fábián Levente

Fabian Anna Mária

Dr. Nyul Zsuzsanna

Dr. Nyul Zsuzsanna ügyvéd
1072 Bp., Nagyvilág u. 6. 1/12
Bsz.: 10918001-00000046-6-6480015
Adószám: 18195125-1-42
Dr. Nyul Zsuzsanna ügyvéd

6./ 6.1. A teljes vételár kifizetéséig **Eladó a tulajdonjogát fenntartja**. Szerződő Felek az Inyvtv. 47/A.§ (1) bekezdés b) pontja alapján kéri az illetékes földhivatalt, hogy **a jelen szerződés alapján induló földhivatali eljárásban a beadvány elintézését tartsa függőben az Eladó bejegyzési engedélyének becsatolásáig, legfeljebb 6 hónapig**.

6.2. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 7 db általa aláírt nyilatkozatot helyez letétbe a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédnél, amelyben a teljes vételár hiánytalan kifizetésére tekintettel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevők 1/2-1/2-ed arányú tulajdonjoga „vétel” jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, az Eladó saját tulajdonjoga egyidejű törlése mellett. A hozzájáruló nyilatkozatok ügyvédi letétbe vételét a jelen szerződést készítő ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével elismeri.

6.3. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával felhatalmazza a letéteményes ügyvédet, hogy a fenti hozzájáruló nyilatkozatokat akkor jogosult és köteles kiadni Vevőknek, valamint benyújtani az illetékes földhivatalhoz, amikor a letéteményes ügyvéd felé az Eladó írásban (nyulzsuzsanna@chello.hu e-mail címre küldött levélben), illetve ennek hiányában Vevők átvételi elismervénnyel igazolták a vételár hátralék szerződésszerű megfizetését. Letéteményes ügyvéd a nyilatkozatokat ezt követő 3 munkanapon belül jogosult és köteles kiadni Vevőknek, valamint benyújtani az illetékes földhivatalhoz.

7./ 7.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadás (kulcsok átadása) **legkésőbb az 5.4. pont szerinti vételárhátralék maradéktalan megfizetésétől számított 7 napon belül esedékes**. Birtokbaadáskor Eladó köteles az 1.1. pontban megjelölt ingatlant a megtekintéskori állapotnak mindenben megfelelő állagban megállapodás szerint Vevők kizárólagos birtokába bocsátani, továbbá az ingatlan kulcsait a Vevők számára átadni. A birtokbaadás napjától kezdődően az ingatlan hasznait a Vevők élvezik, míg e naptól kezdődően azok költségei és a kárveszély is őket terhelik.

7.2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokbaadásakor közösen rögzítik a közüzemi fogyasztásmérő órák (3 db vízóra, 2 db villanyóra) mérőállását. A rögzítendő mérőállásig bezáróan kiszámlázásra kerülő díjakat kizárólagosan az Eladó viseli, míg a rögzítendő mérőállásokat meghaladó mindennemű további fogyasztás ellenértéke már kizárólagosan a Vevőket terheli majd. Eladó a birtokbaadáskor köteles bemutatni Vevők részére az utolsó közüzemi számlákat vagy a közművek nullás igazolását, melyek igazolják, hogy nincs közműtartozása, valamint a közös képviselő igazolását, mely szerint nincs a társasház felé tartozása.

8./ 8.1. 8.1.1. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy késedelmes teljesítés esetén - tehát amennyiben a Vevők a szerződés 5.4. pontjában meghatározott vételárhátralék megfizetésének határidejét elmulasztják, illetve az Eladó az ingatlan birtokbaadással (szerződés 7.1. pontja) késedelembe esne - a mulasztó felet a késedelembe esés napjától kezdve napi 5.000 Ft, azaz ötezer forint kötbérfizetési kötelezettség terheli.

8.1.2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben bármelyik fél a teljesítéssel, - így a Vevők a szerződés 5.4. pontjában meghatározott vételárhátralék megfizetésének kötelezettségével, illetve az Eladó az ingatlan birtokbaadási (szerződés 7.1. pontja) kötelezettséggel - 30 napot meghaladó késedelembe esne, abban az esetben a másik felet minden előzetes értesítés nélkül megilleti az elállás joga. Az elállás a szerződést felbontja, a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenőleg szűnik meg, és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak, a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazásával.

8.2. Szerződő Felek rögzítik, hogy **Vevők viselik** a jelen adásvételi szerződés megkötésével, a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségeket, valamint az ingatlan átruházásával kapcsolatos visszerhes vagyónátruházási illetéket, amennyiben illetékmentesség vagy kedvezmény nem merül fel Vevők részéről, **Eladó** a hatályos személyi jövedelemadó rendelkezéseket maradéktalanul ismeri, az esetleges személyi jövedelemadót viseli.

8.3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződést 30 napon belül a Vevők kötelesek az illetékes földhivatalhoz benyújtani. **Szerződő Felek** a jelen adásvételi szerződésbe foglaltan **meghatalmazzák** a Dr. Nyul Zsuzsanna Ügyvédi Iroda (1072 Budapest, Nagydíófa u. 6. I/12., BÜK azonosító: 17718, KASZ: 36066404) képviselőjében eljáró **Dr. Nyul Zsuzsanna ügyvédet**, az ingatlan

Eladó
Dr. Nagyné
Dr. Vágó Krisztina Lujza

Vevő I.
Fábián Levente

Vevő II.
Fabian Anna Mária

Dr. Nyul Zsuzsanna
ügyvéd






Dr. Nyul Zsuzsanna ügyvédi Iroda
1072 Bp., Nagydíófa u. 6. I/12.
Bsz.: 10918001-00000046-64880015
Adószám: 18195125-1-42
Dr. Nyul Zsuzsanna ügyvéd

adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a tulajdonjog bejegyzése során a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala előtti teljes körű jogi képviselettel. Dr. Nyul Zsuzsanna ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadja. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés tényvázlatul is szolgál.

8.4. A jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmossa és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. – a továbbiakban Pmt. – alapján ügyfél-átvilágítási kötelezettség, így azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatait, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. Szerződő Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

8.5. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Szerződő Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

8.6. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a **Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. tv)** rendelkezései mindenben az irányadók. **Jelen szerződés nyolc pontból áll és nyolc eredeti példányban készült, amelyből két példány az Eladónál, öt példány a Vevőknél és egy példány a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédnél marad.**

Szerződő Felek a jelen ingatlan adásvételi szerződést az ellenjegyző ügyvéd általi felolvasást és részletes elmagyarázást követően saját magunk is elolvastuk, azt gondosan áttanulmányoztuk, és közösen értelmeztük, majd, mint ügyleti akaratunkkal mindenben pontosan egybevágót saját kezűleg aláírtuk.

Budapest, 2019. június 17.


Dr. Nagyné Dr. Vágó Krisztina Lujza
Eladó


Fábán Levente
Vevő I.


Fabian Anna Mária
Vevő II.

Jelen szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem, Budapesten, 2019. június 17. napján:


Dr. Nyul Zsuzsanna ügyvéd
(KASZ: 36066404)

Dr. Nyul Zsuzsanna Ügyvédi Iroda
1072 Bp., Nagydífa u. 6. 1/12.
Bsz.: 10918001-00000046-64880015
Adószám: 18195125-1-42
Dr. Nyul Zsuzsanna ügyvéd

Eladó
Dr. Nagyné
Dr. Vágó Krisztina Lujza

Vevő I.
Fábán Levente

Vevő II.
Fabian Anna Mária

Dr. Nyul Zsuzsanna
ügyvéd





