

h. mellet

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Dr. Birtalan Iván Tamás (születési név: Birtalan Iván Tamás, születési hely és idő: Budapest, 1950.01.27., anyja születési neve: Felkay Daisy Márta, lakcíme: 1022 Budapest, Szpáhi utca 10. 1. emelet 3., osztrák személyi igazolvány száma: 10821832, személyi azonosító jele: 1-500127-0216, állampolgárság: osztrák) mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről

Bartenev Iurii Ivanovich (születési név: Bartenev Iurii Ivanovich; születési hely és idő: Artemovszk, Donyeck, Ukrajna, 1962.10.23.; anyja neve: Barteneva Tamara Matveevna; lakcíme: Moszkva Krzhizhanovskogo utca 15. 6.em. 44. lakás, Oroszország; személyi azonosító jellel nem rendelkezik; útlevél száma: 65№3672146; állampolgárság: orosz, kézbesítési megbízottja: dr. Melicher Csilla ügyvéd, 1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 13-15. IV/9.) mint vevő (a továbbiakban: **Vevő1**)

és

Barteneva Olga Iurievna (születési név: Obolenskaya Olga Iurievna; születési hely és idő: Krasznij Liman, Donyeck, Ukrajna, 1961.06.10.; anyja neve: Obolenskaya Margarita Fedorovna; lakcíme: Moszkva Krzhizhanovskogo utca 15. 6.em. 44. lakás, Oroszország; személyi azonosító jellel nem rendelkezik; útlevél száma: 65№3672147; állampolgárság: orosz, kézbesítési megbízottja: dr. Melicher Csilla ügyvéd, 1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 13-15. IV/9.) mint vevő (a továbbiakban: **Vevő2**)

valamint

Barteneva Tatiana Iurievna (születési név: Barteneva Tatiana Iurievna; születési hely és idő: Szlavjanszk, Donyeck, Ukrajna, 1984.09.25; anyja neve: Barteneva Olga Iurievna; lakcíme: Moszkva Krzhizhanovskogo utca 15. 6.em. 44. lakás, Oroszország; személyi azonosító jellel nem rendelkezik; útlevél száma: 75№3903101; állampolgárság: orosz, kézbesítési megbízottja: dr. Melicher Csilla ügyvéd, 1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 13-15. IV/9.) mint vevő (a továbbiakban: **Vevő3**)

továbbá


Bartenev Aleksandr Iurievich (születési név: Bartenev Aleksandr Iurievich; születési hely és idő: Szlavjanszk, Donyeck, Ukrajna, 1990.07.11.; anyja születési neve: Barteneva Olga Iurievna; lakcíme: Moszkva Krzhizhanovskogo utca 15. 6.em. 44. lakás, Oroszország; személyi azonosító jellel nem rendelkezik; útlevél száma: 75№2129285; állampolgárság: orosz, kézbesítési megbízottja: dr. Melicher Csilla ügyvéd, 1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 13-15. IV/9.) mint vevő (a továbbiakban: **Vevő4**)
(a továbbiakban Vevő1, Vevő2, Vevő3 és Vevő4 együttesen: **Vevők**)

– Eladó és Vevők a továbbiakban együttesen: Felek vagy szerződő Felek –


között a mai napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:


1. A szerződés tárgya

- 1.1. Felek rögzítik, hogy a 2020. január 9. napján kelt tulajdoni lap szerint Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Budapest II. kerület, belterület 13514/0/A/4 hrsz.** alatt felvett, összesen 109 m² alapterületű, 3 egész szobás és 1 félszobás „lakás” megnevezésű társasházi ingatlan a hozzá tartozó 149/1000 eszmei hányaddal valamint a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségekkel, amely természetben a **1027 Budapest, Tölgyfa utca 26. 1. emelet 4. ajtószám** található (a továbbiakban: „Lakás”).
- 1.2. Felek rögzítik, hogy rögzítik, hogy a Lakás per-, teher- és igénymentes.
- 1.3. Eladó a tulajdonjogának fennállását a 2020. január 9. napján kelt tulajdoni lap másolattal igazolja (lekérdezés sorszáma: 36999/6/2020). Eladó az esetleges elővásárlási jogon alapuló vagy ingatlan-nyilvántartáson kívüli egyéb tulajdonjogi igényt is beleértve szavatol a Vevők per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzéséért.


Bartenev Iurii Ivanovich
Vevő1


Barteneva Olga Iurievna
Vevő2


Barteneva Tatiana Iurievna
Vevő3


Bartenev Aleksandr Iurievich
Vevő4

Dr. Melicher Csilla ügyvéd
1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 13-15. IV/9.
Tel: +36 1 450 28 02
E-mail: csilla.melicher@ugyvediroda.eu

Dr. Birtalan Iván Tamás
Eladó

Dr. Melicher Csilla
Ellenjegyző ügyvéd

3. Előzetes nyilatkozatok, engedélyek

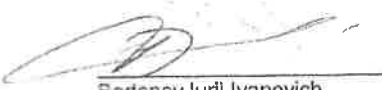
- 3.1. Vevők kijelentik, hogy orosz állampolgárok, ezért a jelen Szerződés létrejöttéhez Budapest Főváros Kormányhivatalának engedélye szükséges. A vonatkozó engedély (a továbbiakban: „Engedély”) megszerzése érdekében Vevők kötelesek eljárni. Vevők vállalják, hogy az Engedélyt legkésőbb 2020. március 25. napjáig beszerzik.
- 3.2. Felek megállapodnak, hogy az Engedély megszerzésével kapcsolatos ügyintézés, és az ezzel kapcsolatban felmerülő valamennyi költség a Vevőket terheli.
- 3.3. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Kormányhivatal elutasító határozatot hoz vagy a 3.1. pontban megjelölt határideig nem hoz határozatot, úgy az elutasító határozat kézhezvételét illetve a 3.1. pont szerinti határidő leteltét követő 10 (tíz) napon belül a Vevők teljesíthetik az Engedély bemutatására vonatkozó kötelezettségüket vagy jogosultak az Eladóhoz címzett írásbeli nyilatkozattal harmadik személyt állítani maguk helyett, így belföldi gazdasági társaságot vagy más, nem engedélyköteles személyt. Ez utóbbi esetben az Eladó vállalja, hogy az adásvételi szerződést a Vevők írásbeli nyilatkozatának kézhezvételétől számított 10 (azaz tíz) napon belül a jelen szerződésben foglalt tartalommal megkötí az új vevővel/vevőkkel. Felek a jelen pontban foglaltak szerinti adásvételi szerződés megkötésének végső határidejeként 2020. április 5. napját jelölik meg, melynek eredménytelen eltelte esetén Eladó - a foglalt megartása mellett - egyoldalú jognyilatkozatával elállhat a jelen adásvételi szerződéstől.


4. Vételár és fizetési feltételek


- 4.1. A Lakás kölcsönösen kialakított vételára (a továbbiakban: "Vételár") 80.000.000,-Ft (HUF), azaz Nyolcvanmillió forint, amely per-, teher- és igénymentes állapot mellett értendő.
- 4.2. Felek rögzítik, hogy Vevők a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben megfizetnek az Eladó részére 40.404 USD-t, amely a Felek megállapodása szerint megfelel 297 HUF/USD árfolyamon számítva 12.000.000,-Ft-nak (HUF), azaz Tizenkettőmillió forintnak foglalt jogcímen (a továbbiakban: Foglaltó), mely összeg maradéktalan átvételét Eladó a jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza. Felek a jelen pont szerinti összeget foglaltónak tekintik. Felek a Foglaltó jogi jelentőségét ismerik, annak jelen mértékét nem tekintik túlzottnak. A teljesítés meghiúsulásáért felelős személy (ha az a Vevők) az adott Foglaltót elveszti, (ha az az Eladó) a kapott Foglaltót kétszeresen köteles visszatéríteni. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a túlzott mértékű foglaltót a bíróság mérsékelheti. A foglaltó a Vételárba beleszámít.
- 4.3. Vevők a Vételárból fennmaradó 68.000.000,-Ft-ot, azaz Hatvannyolcmillió forintot (a továbbiakban: Hátralékos vételárrész) kötelesek legkésőbb 2020. január 20. napjáig letétbe helyezni Dr. Melicher Csilla ügyvéd (1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 13-15. IV/9.) Budapest Banknál vezetett HU06101031047346860002004004 IBAN számú Forint letéti számláján VAGY HU81101031047346860002004303 IBAN számú EUR letéti számláján SWIFT kód: BUDAHUHB átutalás útján. Vevők kötelesek a Hátralékos vételárrész összegét akként átutalni, hogy eljáró ügyvéd letéti számláján 68.000.000,-Ft (vagy az aktuális MNB EUR/HUF árfolyamnak megfelelő EUR összeg) kerüljön jóváírásra. A banki átutalás költségei a Vevőket terheli, és Vevők kötelesek megtéríteni eljáró ügyvéd részére a jelen pontban meghatározott banki utalás költségeit is.

Vevők tájékoztatják Eladót és eljáró ügyvédet, hogy Forint pénznemben a honosságuk szerinti országból várhatóan nem tudnak a saját számlájukról utalást teljesíteni.


Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen pont szerinti letéti számlán bármely okból kevesebb összeg kerülne jóváírásra, mint amennyi a Hátralékos vételárrészlet összege, úgy eljáró letéteményes ügyvéd az ügyvédi számláján jóváírt összeget utalja át Eladónak a 4.4. pont szerinti bankszámlájára, a Hátralékos vételárrész és az ügyvédi letétből átutalt pozitív összeg különbözetét pedig a Vevők az ingatlan birtokbaadásakor kötelesek készpénzben, Forint pénznemben megfizetni az Eladónak.

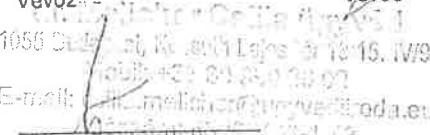

Bartenev Iurii Ivanovich
Vevő1


Barteneva Olga Iurievna
Vevő2


Barteneva Tatiana Iurievna
Vevő3


Bartenev Aleksandr Iurievich
Vevő4


Dr. Birtalan Ivan Tamás
Eladó


Dr. Melicher Csilla
Ellejjegyző ügyvéd

- 4.4. Letétkezelő ügyvéd az Engedély kézhezvételétől számított 10 (tíz) munkanapon belül, de legkésőbb 2020. április 5. napjáig köteles átutalni a letéti számláján jóváírt összeget az Eladó részére Dr. Birtalan Iván Tamás Eladó Erste Banknál vezetett
IBAN: HUG4 11600006 00000000 48311858
SWIFT kód: GIBAHUHB.
bankszámlaszámára (a továbbiakban Eladói bankszámlaszám).

Eladó ludomásul veszi, hogy fennáll annak lehetősége, hogy a letétből átutalt összeg nem éri el a Hátralékos vételár részlet összegét a banki tranzakciós költségek és az átváltási ár miatt, azonban a 4.3. pontban foglaltak szerint ő is vállalja, hogy elszámol a különbözet összegével készpénzben a Vevőkkel az Ingatlan birtokbaadásakor. Eladó ennek megfelelően a letéteményes ügyvéd által átutalt összeget (annak nagyságától függetlenül) szerződésszerű teljesítésnek tekinti.

- 4.5. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Vevők a Hátralékos vételár rész megfizetésével saját hibájukból késedelembe esnek, akkor napi 10.000,-Ft (azaz Tízezer forint) összegű kötbér megfizetésére kötelesek az Eladó részére minden megkezdett nap után.

5. Ingatlan-nyilvántartási eljárás

- 5.1. Eladó a jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevőknek a Lakás 1/1 hányadára vonatkozó és egymás közötti egyenlő 1/4 – 1/4 – 1/4 – 1/4 tulajdoni arányú tulajdonjoguknak bejegyzését vétel jogcímen kérelmezzék a Földhivaltaltól, egyidejűleg a Felek együttesen kéri az ingatlan-nyilvántartási eljárás függőben tartását és ennek feljegyzését 6 (azaz hat) hónap időtartamra az 1997. évi CXLI. tv. 47 /A. §. (1) bekezdésének b) pontja alapján az Eladó, mint bejegyzett tulajdonos által megadandó bejegyzési engedély kiadásáig, amelyet a teljes Vételár megfizetését követően jogosult és köteles kiadni.

- 5.2. Eladó a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg az ellenjegyző ügyvédnél mint Letéteményesnél 6 (azaz hat) eredeti példányban letétbe helyezi visszavonhatatlan és feltétel nélküli hozzájáruló nyilatkozatát ahhoz, hogy Vevőknek a Lakás 1/1 hányadára vonatkozó tulajdonjoga egymás közötti egyenlő 1/4 – 1/4 – 1/4 – 1/4 tulajdoni arányban vétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Letéteményes ezen hozzájáruló nyilatkozatot azt követően jogosult és köteles Vevőknek kiadni, vagy Vevők érdekében a szükséges példányokat az illetékes Földhivatalba benyújtani, ha az Eladó részéről a drbirtalan@birtalan.com email címről a csilla.melicher@melicherlegal.com email címre küldött email útján igazolásra került, hogy a teljes Hátralékos vételár részletre került az Eladó részére. Eladó köteles a jelen pontban foglaltakat a Hátralékos vételár részlet megfizetését követő 2 (kettő) munkanapon belül igazolni. Abban az esetben, ha a jelen szerződés bármilyen okból megszűnik vagy lehetetlenül, az okirati letétkezelő a nyilatkozatot 6 (azaz hat) példányban a Letevőnek, azaz az Eladónak adja ki az igazolt megszűnéstől vagy ellehetetlenüléstől számított 24 (azaz huszonnégy) órán belül abban az esetben, ha valószínűsíthető, hogy a Vevők által addig megfizetett összeg(ek) Vevők részére visszafizetésre kerültek.

6. Birtokátruházás

- 6.1. Eladó a Lakást a Vételár 4.3. pontban meghatározott hátralékos összege (Hátralékos vételár részlet) megfizetésének napján köteles a Vevők birtokába bocsátani.
- 6.2. A Lakás birtokátruházás akként történik, hogy az Eladó a Vevőknek átadja a kulcsokat, a nullás igazolásokat a közművekre és a társasházi közös költségre vonatkozólag, és átadja a Lakás birtokát. A Felek közösen átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben Vevők elfogadják a Lakás átvételét, és rögzítésre kerül a Felek által szükségesnek tartott minden tény és körülmény, többek között a közüzemi mérőórák állása.
- 6.3. Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy birtokba lépését követő 10 (azaz tíz) munkanapon belül bejelentik a változást a közüzemi szolgáltatók felé. Eladó köteles a bejelentéssel kapcsolatban minden szükséges nyilatkozatot a Vevők részére haladéktalanul kiadni és az Eladó a Vevőkkel köteles együttműködni. A Vevők a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák Eladót, hogy amennyiben bejelentési kötelezettségüket elmulasztják, Eladó jogosult helyettük és nevükben, az ő költségükre megtenni a bejelentést a közüzemi szolgáltatóknak.

Bartenev Iurii Ivanovich
Vevő1

Barteneva Olga Jurievna
Vevő2

Barteneva Tatiana Iurievna
Vevő3

Bartenev Aleksandr Iurievich
Vevő4


Dr. Birtalan Iván Tamás
Eladó


Dr. Melicher Csilla
Ellenjegyző ügyvéd

- 3.4. A Lakás birtokbaadásáig Eladót, azt követően Vevőket illetik meg a Lakás hasznai, illetve terhelik annak terhei, illetve a kárveszély.
- 3.5. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Eladó a Lakás birtokátruházásával saját hibájából késedelembe esik, akkor napi 10.000,-Ft (azaz Tízezer forint) összegű kötbér megfizetésére köteles a Vevők részére minden megkezdett nap után.
- 3.6. Eladó vállalja, hogy legkésőbb a birtokbaadáskor átadja a Vevőknek a Lakást is magába foglaló Társasház alapító okiratát és szervezeti és működési szabályzatát.
- 3.7. Eladó a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet rendelkezéseinek megfelelően elkészített energetikai tanúsítványt a Vevők részére átadja, amelynek azonosító kódja HET-HET-00726960.

Jog- és kellékszavatosság


1. Eladó szavatolja, hogy a Lakás per-, igény- és tehermentes, illetőleg harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevők tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy megghiúsítaná. Eladó köteles a birtokbaadást követő 7 (azaz hét) napon belül az Ingatlanból hatóságilag kijelentkezni (amennyiben oda bármilyen módon hivatalosan regisztrálva lenne), illetve köteles gondoskodni arról, hogy a Lakásba bejelentkezett valamennyi természetes személy onnan kijelentkezzen, illetve amennyiben valamely gazdálkodó szervezet székhelyeként, telephelyeként, vagy fióktelepeként jelölte a Lakást, úgy a székhely, telephely, illetve fióktelep módosítás tárgyában a szükséges intézkedéseket megtegyék.
2. Az Eladó kijelenti, hogy a Lakás általa ismert rejtett hibában nem szenved.
3. Vevők kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező Lakást megtekintett és megismert állapotban vásárolják meg, tisztában vannak annak előnyeivel és hátrányaival. A Lakás úgy képezi a jelen szerződés tárgyát, ahogyan az az adásvétel időpontjában áll, minden hibájával és hiányosságával együtt. Eladó szavatol azért, hogy a Lakás megtekintéskori, illetve a jelen szerződés megkötésekor állapotát a birtokátruházásig fenntartja. Vevők kijelentik, hogy a Lakást megtekintett, használt, korának megfelelő, szerződéskötéskori állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadják.
4. Eladó kijelenti, hogy a Lakás műszakilag megfelelő állapotban van, tudomása szerint rejtett hibában nem szenved (pl. beázás, vízelöntés, szigetelési- és villamoshálózati probléma stb.) nincs tudomása, az Ingatlan az akkor hatályos építésügyi előírások szerint épült, nem lett engedély- vagy bejelentés köteles építési munka engedély vagy bejelentés nélkül végezve, és hogy a Vevőket tájékoztatta az Ingattal kapcsolatos minden lényeges körülményről. Eladó kijelenti továbbá, hogy a Lakásba szabályosan került beépítésre és áll működtetés alatt jelenleg is a földgáz ellátó rendszer, valamint az elektromos rendszer és vízszolgáltatást biztosító rendszer. Az Eladó kijelenti továbbá, hogy a Lakás fűtési rendszere megfelel az előírásoknak, az szabályszerűen működik.
5. Eladó kijelenti, hogy tudomása szerinti a Lakás területe megegyezik a Lakás az ingatlan-nyilvántartásban, a Lakás tulajdoni lapján feltüntetett adatokkal, illetve tudomása szerint a Lakással kapcsolatban nincs olyan hatósági kötelezés, amely bírság megfizetésére vagy egyéb jogcselekmény végzésére kötelezné az Eladót. Eladó előbbiek mellett szavatol azért, hogy a jelen Szerződésben rögzített, vagy jelen Szerződés alapján indítható eljárások kivételével nincs általa kezdeményezett, vagy hivatalból indított, a Lakás tekintetében a Vevők érdekeit sértő vagy befolyásoló földhivatali, építésügyi hatósági adminisztratív, vagy más hatósági eljárás folyamatban, más által kezdeményezett ilyen eljárásokról pedig nincs tudomása, valamint ilyen eljárás nem indul a Lakás tekintetében jelen Szerződés hatályossága alatt.
6. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a szavatossági igényei érvényesítéséhez szükséges, birtokában lévő valamennyi okiratot és információt átadja Vevők részére.



Bartenev Iurii Ivanovich
Vevő1


Barteneva Olga Iurievna
Vevő2


Barteneva Tatiana Iurievna
Vevő3


Bartenev Aleksandr Iurievich
Vevő4


Dr. Birtalan Iyán Tamás
Eladó


Dr. Melicher Csilla
Ellenjegyző ügyvéd


- 7.7. Vevők kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező Lakást megtekintett és megismert állapotban vásárolják meg. Eladó szavatol azért, hogy a Lakás megtekintéskori, illetve a jelen szerződés megkötésekor állapotát a birtokátruházásig fenntartja.
- 7.8. Eladó felelőssége tudatában kijelenti, és szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan a teljes Vételár megfizetésekor per-, teher- és igénymentes lesz, és a Ptk. 6:175. §-ban és 6:176. §-ban meghatározott körülmények nem fognak fennállni. Eladó kijelenti továbbá, és szavatosságot vállal azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevők jelen szerződés szerinti tulajdonszerzését illetve birtoklását akadályozná, korlátozná vagy kizárná, valamint, hogy az Ingattal kapcsolatban semmi olyan követelés nincsen, amely a tulajdoni lapra feljegyzésre nem került és nincs is ilyen eljárás folyamatban. Eladó szavatol továbbá, hogy nem folyik olyan hatósági, bírósági eljárás, mely érintené Eladót vagy a jelen szerződés tárgyát képező Lakást, vagy annak jelen okiratban foglalt jogi helyzetét. Eladó szavatol továbbá azért, hogy a Lakás vonatkozásában semminemű adó-, illetve egyéb köztartozása nem áll fenn, és a Lakást egyéb, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett, illetve be nem jegyezhető teher sem terheli, valamint, hogy az Ingatlan a teljes Vételár kifizetéséig nem terheli meg, illetve az a szerződés teljesülése napján is meg fog felelni az itt tett szavatossági nyilatkozatainak. Eladó kijelenti, hogy a Lakás aporként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete, sem gazdasági társaságnak, vagy más jogi személynek nem székhelye, telephelye, fióktelepe. Feltétlen szavatosságot vállal az Eladó azért is, hogy a Lakás saját kizárólagos használatában van.
- 7.9. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a Lakás házassági vagyonközösségnek nem tárgya, és a Lakást az Eladó házastársa, élettársa nem lakja, így a Ptk. 4:48. §, illetőleg 4:77. § szerinti hozzájáruló nyilatkozatra jelen szerződés megkötéséhez nincsen szükség.
- 7.10. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a bíróság a Ptk. 4:94. §-a szerinti lakáshasználatra vonatkozó felhatalmazást senkinek nem adott, ilyen eljárás folyamatban nincs és annak megindítására nincs is kilátás. Eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy nem állnak bejegyzett élettársi kapcsolatban, illetve a Magyar Országos Közjegyzői Kamara által vezetett Élettársi Nyilatkozatok Nyilvántartásában nem szerepel. Eladó kijelenti, hogy nincs olyan jelenlegi vagy volt házas- és/vagy élettárs, aki vagy akinek esetleges örökösé ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdoni igényt formálna az Ingatlanra. Eladó nyilatkozik, hogy az Ingatlan nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát.
- 7.11. Eladó úgy nyilatkozik, hogy a Lakásnak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, jogosultja nincsen. Az Eladó kijelenti, hogy a jogszabályban foglalt tájékoztatási kötelezettségének eleget tett (Ptk. 6:62.§.).
- 7.12. Eladó kijelenti, hogy a világorökség védelmével összefüggésben a magyar államot megillető elővásárlási jog gyakorlásának szabályairól szóló 455/2017. (XII. 27.) Korm. Rendelet 1. számú mellékletében az adásvétel tárgyát képező Lakás nincs feltüntetve, ahol is a Magyar Államnak elővásárlási joga lenne.

7.13. Eladó szavatolja, hogy a Lakás nem tartozik műemléki védettség alá.


8. Vegyes és záró rendelkezések


- 8.1. Vevők tulajdonjogának- jelen szerződés alapján való bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő vagyónátruházási illetéket (a Lakás forgalmi értékének 4%-a) és földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat (6.600,- Ft/hrs) Vevők viselik. Vevők a visszerhes vagyónátruházási illeték kiszabásához nyilatkoznak, hogy a jelen szerződés megkötését megelőző három éven belül nem volt lakás eladásuk Magyarországon. A jelen szerződés elkészítésének és ellenjegyzésének költsége Vevőket terheli.
- 8.2. Felek mindent megtesznek annak érdekében, hogy a közöttük a jelen szerződéssel összefüggésben esetlegesen keletkező vitát közvetlen tárgyalások útján rendezzék.
- 8.3. Vevők kijelenti, hogy nagykorú orosz állampolgárok, aki cselekvőképességükben nem korlátozottak. Eladó kijelenti, hogy nagykorú osztrák állampolgár, aki cselekvőképességében nem korlátozott. Felek kijelentik, hogy rendelkezési joguk semmiféle korlátozás alatt nem áll.



Bartenev Iurii Ivanovich
Vevő1


Barteneva Olga Iurievna
Vevő2


Barteneva Tatiana Iurievna
Vevő3


Bartenev Aleksandr Iurievich
Vevő4


Dr. Birtalan Iván Tamás
Eladó


Dr. Melicher Csilla
Ellenjegyző ügyvéd

- 8.4. Jelen szerződésre a magyar jog alkalmazandó és a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. tv.) rendelkezései az irányadók.
- 8.5. 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 gazdasági célja azonos az érvénytelen vagy végrehajthatatlan rendelkezéssel, vagy ahhoz a legközelebb áll.
- 8.6. Jelen Szerződés bármilyen módosítása, vagy az azzal kapcsolatos bármely jogról való lemondás, vagy annak megválttatása kizárólag írásban és mindkét fél által megfelelően aláírtan érvényes.
- 8.7. Felek a Jelen Szerződéssel kapcsolatos nyilatkozataikat – amennyiben a Szerződés eltérően nem rendelkezik – írásban kötelesek megtenni. Az értesítések és közlések címzése és elfogadása Felek részéről és a Felek közötti kapcsolattartás az alábbiaknak megfelelően történik:

Eladó esetében:

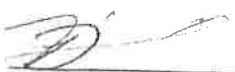
Név: Dr. Birtalan Iván Tamás
Postai cím: 1022 Budapest, Szpáhi utca 10. 1. emelet 3.
E-mail: drbirtalan@birtalan.com
Telefon: 00436641028710


Vevők esetében:

Név: Bartenev Iurii Ivanovich
Postai cím: Moszkva Krzhizhanovskogo utca 15. 6.em. 44. lakás
Email cím: Bartenev2@yandex.ru
Telefon: +79255045236


Valamely Fél által a másik Félhez a Jelen Szerződés jelen pontja szerinti, illetve a Fél által a jelen Adásvételi Szerződés aláírását követően írásban bejelentett címre küldött küldeményeket a másik Féllel közöltnek, részére kézbesítettnek kell tekinteni, (a) személyes kézbesítés útján küldött értesítés esetén (i) ha a címzett átvette az átvétel napján, illetve (ii) amennyiben a címzett a küldemény átvételét megtagadta, minden egyéb más esetben (így különösen ha címzett a megadott címen nem található) a küldemény kézbesítés megkísérlése napján; (b) a tértivevényes levélpostai küldemények esetén (i) ha a címzett átvette az átvétel napján, illetve (ii) a kézbesítés megkísérlését követő 5. (azaz ötödik) munkanapon, amennyiben a küldemény „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza, illetve (iii) minden egyéb más esetben (így különösen ha a küldemény „átvételt megtagadta”, „címzett ismeretlen”, „elkötözött” jelzéssel érkezik vissza) a feladás napját követő 5. (azaz ötödik) napon.


- 8.8. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés **orosz és magyar nyelven** készült. Eltérés esetén a magyar nyelvű változat az irányadó. Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződés és valamennyi kapcsolódó okirat (pl. letéti szerződés, ügyvédi megbízási szerződés, stb.) orosz nyelvre történő fordítást a Прикладные коммуникационные технологии (címük: Москва, ул. Льва Толстого 5/1, стр. 1, БЦ "Хамовническая Слобода", офис Б-201.) készítette a Vevők részére. Vevők kijelentik, hogy az orosz nyelvű verziót teljes egészében megértették, azzal kapcsolatosan semmilyen kérdésük nincsen.
- 8.9. Felek a jelen Szerződés aláírásával meghatalmazzák dr. Melicher Csilla ügyvédet (1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 13-15. IV/9., KASZ: 36065208, lajstromszám: Ü-17681) a jelen Szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a jelen Szerződéssel kapcsolatos hatósági, földhivatali eljárások során történő teljes körű eljárásokra az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben (Üttv.) szabályozott teljes jogkörrel (kivéve: adóigazgatási ügyekkel kapcsolatos végzések, értesítések átvétele és továbbítása). Felek meghatalmazzák eljáró ügyvédet arra is, hogy az adóhatóság felé kitöltendő adatszolgáltatási nyomtatványt (NAV B400 jelű adatlap) az általuk rendelkezésre bocsátott adatok felhasználásával kitöltse. A nyomtatvány megfelelő kitöltését a Felek aláírásukkal erősítik meg. Vevők a jelen Szerződés aláírásával külön is meghatalmazzák Dr. Melicher Csilla ügyvédet arra, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala előtt a Vevőknek az Ingatlan megszerzése engedélyezése iránti, a külföldiek mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlanokat érintő tulajdonszerzéséről szóló 251/2014. (X. 2.) Korm. rendelet szerinti eljárás során a nevükben és képviselőjükben történő teljeskörűen eljárjon.


Bartenev Iurii Ivanovich
Vevő1


Barteneva Olga Iurievna
Vevő2


Barteneva Tatiana Iurievna
Vevő3


Bartenev Aleksandr Iurievich
Vevő4


Dr. Birtalan Iván Tamás
Eladó


Dr. Melicher Csilla
Ellenjegyző ügyvéd

Vevők meghatalmazzák Dr. Melicher Csilla ügyvédet (1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 13-15. IV/9, Inytv. 26. § (10) bekezdése szerint kézbesítési meghatalmazotti eljárásra.

Felek a jelen okirat aláírásával meghatalmazzák dr. Melicher Csilla ügyvédet (1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 13-15. IV/9., KASZ: 36065208, lajstromszám: Ü-17681) arra is, hogy a jelen Szerződésben hibá rögzített számot, elírást, bármely egyéb hibát kijavítson.

Dr. Melicher Csilla ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja a fenti meghatalmazásokat vállalja a letéteményesi feladat teljesítését valamint a kézbesítési meghatalmazottkénti eljárást.

8.10. Felek kijelentik, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jogaikat és kötelezettségeiket illetően részletesen tájékoztatta őket, melyet megérettnek, és kijelentik továbbá, hogy a jelen okiratot tényvázlatként elfogadják.

Felek a jelen Szerződés valamennyi példányát – annak közösen történő elolvasása és értelmezése után – szabad elhatározásukból, minden befolyástól mentesen, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, a megelőző oldalakon kézjegyükkel látták el, az utolsó oldalon pedig jóváhagyólag és – a képviselői szabályainak megtartásával – saját kezüleg írták alá Dr. Melicher Csilla ügyvéd előtt.

Kelt: Budapesten, 2020. január 9. napján


Dr. Birtalan Iván Tamás
Eladó


Bartenev Iurii Ivanovich
Vevő1

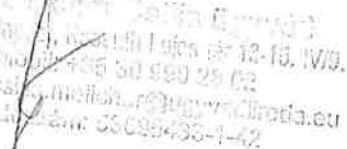

Barteneva Olga Iurievna
Vevő2


Barteneva Tatiana Iurievna
Vevő3


Bartenev Aleksandr Iurievich
Vevő4

Ellenjegyzem Budapesten, 2020 január 9. napján:

Dr. Melicher Csilla ügyvéd (székhely: 1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 13-15. IV/9., KASZ: 36065208, lajstromszám: Ü-17681)


1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 13-15. IV/9.
Tel: +36 1 45 50 99 25 02
E-mail: csilla.melicher@magyarokiroda.eu
Aláírás: 03035433-1-42

Bartenev Iurii Ivanovich
Vevő1

Barteneva Olga Iurievna
Vevő2

Barteneva Tatiana Iurievna
Vevő3

Bartenev Aleksandr Iurievich
Vevő4

Dr. Birtalan Iván Tamás
Eladó

Dr. Melicher Csilla
Ellenjegyző ügyvéd