

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Desestret Jérôme Nicolas Paul

(szül.: Desestret Jérôme Nicolas Paul, Bron, 1979. 03. 01., an.: Laurent Nicole, útlevél szám: 15CZ19700, adóazonosító jel: 8409664917, 1113 Budapest Edömer utca 2. VII. em. 1/a. szám alatti lakos, állampolgársága: francia) **eladó 1** és

Nagy Júlia

(szül.: Nagy Júlia, Budapest, 1981. 07. 03., an.: Varsányi Éva Mária, személyi azonosító: 2-810703-2954, adóazonosító jel: 8418215240, Budapest 1026 Lotz Károly utca 1. 2.em.1. szám alatti lakos, állampolgársága: magyar) **eladó 2**

másrészről pedig

Kutas Judit

(szül.: Kutas Judit, Székesfehérvár. 1977.03.29., an.: Villányi Gertrúd, személyi azonosító: 2-770329-1854, adóazonosító jel: 8402644473, 1072 Budapest, Klauzál u 26-28. 3 em. 6A szám alatti lakos, állampolgársága: magyar) mint **vevő 1** és

Balaton Géza

(szül.: Balaton Géza, Komárom, 1979.10.26., an.: Alt Zsuzsanna Márta, személyi azonosító: 1-791026-6758, adóazonosító jel: 8412052811, 2900 Komárom, Csokonai Vitéz Mihály u. 13. fsz. 1. szám alatti lakos, állampolgársága: magyar) mint **vevő 2**

között az alábbiak szerint:

1. JELEN SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 1.1 1.1 Eladók tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban 1/1 egymás között 1/2-1/2 arányban bejegyzetten a **Budapest, II. ker., 11591/12/A/8 hrszámmal jelzett, a valóságban 1026 Budapest, Lotz Károly utca 1. 2. em. 1. szám alatt található lakásingatlan, a Társasház Alapító okiratában meghatározott helyiségekkel együtt, melyet az alábbi terhek terhelnek:**
- a tulajdoni lapon III./4. szám alatt jelzálogjog 32.330.000- Forint erejéig, és
 - a tulajdoni lapon III./5. szám alatt a fenti jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom, melyek jogosultja az MKB Bank Zrt. (1056 Budapest, Váci utca 38). (1119 Budapest, Váci utca 8.)
- 1.2. Eladók $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonjoga a 50649/1/2016/15.09.15. számú bejegyző határozattal adásvétel jogcímén került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.
- 1.3. A lakás 85 m² térmértékű, 3 szobás lakás, a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 125/1000 ingatlan tulajdoni illetőséggel együtt.
- 1.4. Az ingatlan az 1.1. pontba írt jogokon túlmenően per-, széljegy- és tehermentes.
- 1.5. Az ingatlan tulajdoni lapján más bejegyzés vagy széljegy nem található.
- 1.6. Eladók mindenre kiterjedően, teljes körűen tájékoztatták vevőt, és kijelentik, hogy az ingatlanoknak semmiféle - általuk ismert - rejtett hibája nincs.


Desestret Jérôme
Nicolas Paul eladó 1


Nagy Júlia
eladó 2


Kutas Judit
vevő 1


Balaton Géza
vevő 2


Dr. Hirsch Tamás
ügyvéd

2. ADÁSVÉTEL

Eladók a jelen adásvételi szerződéssel a jelen szerződésben meghatározott feltételekkel adásvétel jogcímen eladják vevőknek, vevők pedig megveszi eladóktól az 1.) pontban írt ingatlant, mégpedig oly módon, hogy annak $\frac{1}{1}$ (egész) arányú tulajdonát vevők szerzik meg, egymás között az alábbi tulajdoni arányban:

- Kutas Judit 2/3,
- Balaton Géza 1/3.

3. VÉTELÁR

3.1 A kölcsönösen kialakított vételár **74.000.000,-Ft** azaz **hetvennégy millió forint**, melyből **48.000.000,- Forint** azaz **negyven-nyolc millió forint** az önerő és **26.000.000,- Forint**, azaz **huszonhat millió forint** az Erste Bank Zrt-től felvenni kívánt Családi Otthonteremtési Támogatás(CSOK) és a kölcsön összege. A vételárat vevők az alábbiak szerint teljesítik:

3.1.1. a vételárból **6.900.000,-Ft** azaz **hatmillió-kilencszázezer Forintot** a felek foglalónak tekintenek. A foglalóból a jelen okirat aláírásával egyidejűleg készpénzben megfizetnek eladók kezeihez **2.500.000,-Ft-ot**, azaz **kétmillió-ötszázezer Forintot**, akik a teljesítést a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elismerik és nyugtatják. A foglalóból fennmaradó **4.400.000,-Ft-ot**, azaz **négymillió-négyszázezer Forintot** a jelen szerződés napján teljesítik, mégpedig az MKB Bank Zrt. végtörlesztésre kijelölt

10300002-50124042-11003289

számú bankszámlájára történő banki átutalással. A közleményben vevők kötelesek feltüntetni: „Desestret Jérôme Nicolas Paul K44413836000”.

Felek ezen összegeknek foglaló jelleggel tulajdonítanak. Felek a foglaló jogi természetével tisztában vannak.

3.1.1.1. A foglalóösszeget felül vevők **507.339,- Ft-ot** a jelen szerződés napján teljesítenek Desestret Jérôme Nicolas Paul eladó MKB Bank Zrt-nél vezetett

10300002-10648369-49010016

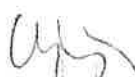
számú bankszámlájára történő banki átutalással. Eladók az e bankszámlára történő teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el.

3.1.2. a vételárból **17.592.661,-Ft-ot**, azaz **tizenhétmillió-ötszázkilencvenkétezer-hatszázhatvanegy Forintot** a jelen szerződés napján teljesítik vevők mégpedig az MKB Bank Zrt. végtörlesztésre kijelölt

10300002-50124042-11003289

számú bankszámlájára történő banki átutalással. A közleményben vevők kötelesek feltüntetni: „Desestret Jérôme Nicolas Paul K44413836000”.


Desestret Jérôme
Nicolas Paul eladó 1


Nagy Júlia
eladó 2


Kutas Judit
vevő 1


Balaton Géza
vevő 2


Dr. Hirsch Tamás
ügyvéd

Eladók a teljesítés e módjához a jelen okirat aláírásával egyidejűleg hozzájárulnak, és amelyet szerződésszerű teljesítésnek tekintenek. Eladók e vételárresztletből – tehát önerőből - tehermentesítik az ingatlant.

Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy az MKB Bank zálogjogosult törlési engedélyét beszerzik és azt az illetékes földhivatalba benyújtják. **Az ERSTE Bank által folyósított – 3.1.5. pontban írt - vételárresztlet kifizetésének feltétele, hogy az eladók az 1.1 pontban írt terheket a tulajdoni lapról töröltessék.**

Eladók az e bankszámlára történő teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el. Tudomásul veszik, hogy hitelnyújtó bank a vételár eladók közötti megosztásával kapcsolatban semminemű felelősséget nem vállal.

3.1.3. a vételárból további **20.000.000,-Ft-ot, azaz húszmillió Forintot** legkésőbb 2020. január 15. napjáig teljesítenek Desestret Jérôme Nicolas Paul eladó MKB Bank Zrt-nél vezetett

10300002-10648369-49010016

számú bankszámlájára történő banki átutalással. Eladók az e bankszámlára történő teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el.

3.1.4. az önerőből fennmaradó **3.000.000,-Ft-ot, azaz hárommillió Forintot** legkésőbb 2020. február 29. napjáig teljesítik Desestret Jérôme Nicolas Paul eladó fenti 3.1.3 pontban írt bankszámlájára történő banki átutalással. Eladók az e bankszámlára történő teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el.

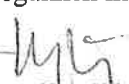
3.1.5. a fennmaradó **26.000.000,-Ft, azaz huszonhatmillió forint** vételárreszt legkésőbb 2020. február 29. napjáig Desestret Jérôme Nicolas Paul eladó fenti 3.1.3 pontban írt bankszámlájára történő utalással a következők szerint kötelesek megfizetni eladók részére:

- **11.430.000,-Ft-ot, azaz tizenegymillió-négyszázharmincezer forintot** a 17/2016. (II. 10.) Kormányrendelet alapján a Magyar Állam által nyújtott, és az Erste Bank Zrt. által folyósított Családi Otthonteremtési Kedvezmény (a továbbiakban: CSOK, Támogatás) igénybevételével, melyből 1.430.000,-Ft, azaz egymillió-négyszázharmincezer Forint a CSOK összege és 10.000.000,-Ft, azaz tízmillió forint a kamattámogatott hitel.
- **14.570.000,-Ft-ot, azaz tizennégy millió-ötszázhetvenezer forintot**, mint utolsó vételárreszt a Hitelező Bank által nyújtott lakáscélú kölcsönből.

Eladók az e bankszámlára történő teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el.

Eladók tudomásul veszik, hogy hitelnyújtó bank a vételár eladók közötti megosztásával kapcsolatban semminemű felelősséget nem vállal.

3.2. Eladók vállalják, hogy ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott, vagy közjegyző által közokirati formában kiállított átvételi elismervény aláírásával igazolják, hogy vevők a jelen szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettségüknek maradéktalanul eleget tettek - legkésőbb a megfizetés napját követő 3 (há-




Desestret Jérôme
Nicolas Paul eladó 1

Nagy Júlia
eladó 2

Kutas Judit
vevő 1

Balaton Géza
vevő 2

Dr. Hirsch Tamás
ügyvéd

rom) munkanapon belül. Vevők vállalják, hogy a jelen bekezdésben írt nyilatkozatot annak kézhezvételét követően haladéktalanul átadják okiratkészítő ügyvéd részére.

3.3. Felek a Polgári Törvénykönyv előírásai szerint, de az ebben a pontban írt megszorítással jogosultak előteljesítésre.

3.4. Felek rögzítik, hogy az ingatlan vételárát egyező akaratnyilvánítással határozták meg. Felek kijelentik, hogy az ingatlan, valamint a vételár, mint szolgáltatás és ellenszolgáltatás között nincs értékkülönbség, és ennek megfelelően a szerződés megtámadásáról erre való tekintettel a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kölcsönösen lemondanak.

3.5. Felek kijelentik, hogy a kölcsön folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni, vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a Bank írásban hozzájárul. A Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

3.6. Amennyiben vevők a kért összegű jelzáloghitelt nem kapják meg, úgy vállalják, hogy a hiányzó összeget – kizárólag a kért és a kapott összeg tekintetében – önerőből fizetik meg az eladóknak.

4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK, BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY, LETÉT

4.1. Az ingatlan tulajdonjoga a teljes vételár hiánytalan megfizetésével, és vevők tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével száll át vevőkre.

4.2. Felek kéri a Földhivatalt, hogy vevők tulajdonjog-bejegyzését tartsa függőben a bejegyzés iránti kérelem benyújtásáig, de legfeljebb jelen adásvételi szerződés benyújtásától számított 6 hónapig. Eladók tulajdonjog átruházó (feltétlen és visszavonhatatlan) nyilatkozatát későbbi időpontban adják ki (függőben tartás).

4.3. Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy vevők egymás között 2/3-1/3 mindösszesen 1/1 arányú tulajdonjoga a teljes vételár hiánytalan megfizetésének napján, az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, eladók tulajdonjoga pedig törlésre kerüljön.

4.4. Eladók kijelentik, hogy az Inyvtv. 39. § (3) bek. f) pontjában foglaltak szerint a jelen okirat ingatlan-ügyi hatósági (földhivatali) benyújtásától számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt megadja. Felek kéri az eljáró illetékes földhivatalt, hogy az Inyvtv. 47/A § (1) bek. b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a bejegyzési engedély benyújtásáig tartsa függőben az ingatlan vonatkozásában.

4.5. Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön ügyvédi letéti szerződés alapján letétbe helyezik a Hirsch Ügyvédi Irodánál (1126 Budapest, Némethölgyi út 11. - letéteményes ügyvédi iroda) az ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának vevők javára történő átruházásához hozzájáruló ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában kiállított, és a letéteményes ügyvédi iroda által ellenjegyzett nyilatkozata 5 (öt) eredeti példányát, amelyben feltétlen, kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevők 2/3-1/3 mindösszesen 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba (a bejegyzési engedély).



Desestrét Jérôme
Nicolas Paul eladó 1



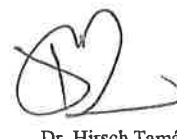
Nagy Júlia
eladó 2



Kutás Judit
vevő 1



Balaton Géza
vevő 2



Dr. Hirsch Tamás
ügyvéd

4.6. Eladók kötelesek a teljesítés megtörténtéről haladéktalanul, de legkésőbb 2 napon belül értesíteni okiratkészítő ügyvéd letéteményest. Szerződő felek úgy rendelkeznek, hogy amennyiben eladók fentiek szerinti értesítési kötelezettségét elmulasztják, úgy a vevők is jogosultak a teljes vételár megfizetéséről eljáró ügyvédet értesíteni banki igazolással arra vonatkozóan, hogy számlája a vételárhátralék összegével visszavonhatatlanul megterhelésre került. Letéteményes ezen értesítés kézhezvételétől számított legkésőbb két (2) munkanapon belül jogosult és köteles a bejegyzési engedély valamennyi példányát vevők javára felszabadítani, és azt az illetékes földhivatalhoz benyújtani.

5. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

5.1. Eladók 2020. 02. 29. napján - a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg, de legkésőbb az azt követő napon - kötelesek az ingatlan birtokát vevőkre átruházni, a kulcsok átadásával egyidejűleg. A birtokátruházáskor felek átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel.

5.2. Eladók a fenti 5.1. pontban rögzített birtokátruházással és kiürített átadással kapcsolatban az alábbi kötelezettségvállalást teszik vevők felé:

5.2.1. Eladók a birtokátruházáskor szavatolnak, hogy az ingatlan vonatkozásában semminemű közműtartozás nem áll fenn.

5.2.2. Eladók a birtokátruházással egyidejűleg hozzájárulnak ahhoz, hogy az ingatlanban található közüzemi mérőórák vevők nevére átírássra kerüljenek. Felek a kiürítéskor közös jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyen rögzítik a mérőberendezések számát és azok állását, valamint azt, hogy a birtokbaadás szerződésszerűen megtörtént. Vevők ez alapján kötelesek eljárni a mérőberendezések átírásánál. E körben eladók a birtokbaadással egyidejűleg a közművek és a közös költség vonatkozásában nullás igazolást adnak át vevők részére.

5.2.3. Eladók az ingatlanból valamennyi oda bejelentett személy kijelentkezéséről, és az oda bejegyzett szervezetek székhely, telephely, fióktelep módosításáról a birtokátruházásáig gondoskodnak.

5.2.4. Eladók az ingatlant ingóságaiktól kiürített állapotban kötelesek átadni vevők részére.

5.3. Vevők a birtokátruházás időpontjától kezdődően viselik az ingatlan terheit, szedik hasznait, és ebben az időpontban száll át a kárveszély viselése is.

6. ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

A 176/2008. (VI. 30.) Korm. Rendelet 1. § (1) bekezdés és (3) bekezdés b) ba) pontja alapján eladók kötelesek az ingatlanról energetikai tanúsítványt készíttetni, és azt vevők részére átadni. Vevő jelen okirat aláírásával elismeri, hogy a HET-00320901 számú energetikai tanúsítványt átvette.

7. SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSOK ÉS EGYÉB NYILATKOZATOK

7.1. Eladók szavatosságot vállalnak az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért


Desestret Jérôme
Nicolas Paul eladó 1


Nagy Júlia
eladó 2


Kutas Judit
vevő 1


Balaton Géza
vevő 2


Dr. Hirsch Tamás
ügyvéd

7.2. Eladók szavatosságot vállalnak azért, hogy az ingatlant adó vagy adók módjára behajtható tartozások nem terhelik.

7.3. Eladók szavatosságot vállalnak azért, hogy az ingatlanon harmadik személynek nincs olyan joga, amely a vevők tulajdonszerzését korlátozná vagy kizárná, az ingatlannak nincs ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, a jelen jogügylet harmadik személy kielégítési alapját nem vonja el, elővásárlási jog az ingatlan vonatkozásában nem áll fenn.

7.4. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, és szavatolnak azért, hogy a jelen szerződés aláírását követően sem tesznek semmilyen olyan intézkedést, amelynek következtében e jogi helyzet megváltozna, illetve amely azzal az eredménnyel jár, hogy a teljes vételár megfizetéséig az ingatlan tekintetében az ingatlan tulajdoni lapján bármilyen egyéb per-, teher-, illetve igény legyen bejegyezve és/vagy széljegyen feltüntetve. Amennyiben a jelen szerződés aláírását követően eladók bármilyen olyan intézkedést tesznek, amely a jelen pontban meghatározott per-, teher-, és igénymentes jogi helyzeten változtatna, úgy ebben az esetben vevők jogosultak az eladókhoz címzett és küldött egyoldalú jognyilatkozattal a jelen szerződéstől elállni.

7.5 Eladók szavatolják, hogy a közművállalatokkal és a társasházzal szembeni tartozásainak maradéktalanul eleget tettek, és így jártak el a birtokátruházásig, valamint, hogy az ingatlanon tartozás, köztartozás nincs.

7.6. Eladók és vevők cselekvőképes állampolgárok, Eladó1 francia, míg eladó2 és vevők magyar állampolgárok, vevők jogszerzésének akadálya nincs.

8. VEGYES RENDELKEZÉSEK

8.1 Szerződő felek **rangsorcserében** állapodnak meg, amelynek alapján kéri az illetékes földhivatalt, hogy **vevők tulajdonjog bejegyzési kérelmét megelőzően** a tulajdoni lapon III/4. és III/5. szám alatt az MKB Bank jogosult önálló zálogjog és az ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törlését **legelőször** intézze el. Felek kötelezettséget vállalnak arra is, hogy amennyiben a rangsorcserére vonatkozó megállapodásukat külön okiratba kell foglalniuk, úgy ezt haladéktalanul megteszik

8.2. Felek illeték- és adófizetési kötelezettségeikkel tisztában vannak.

Vevő 1 a jelen adásvételi szerződésben írt vételár teljesítése céljából el kívánja idegeníteni az 1/1 arányban tulajdonát képező 34296//0/A635 helyrajzi számú, a valóságban 1072 Budapest, Klauzál utca 26-28. 3. em. 6/A. szám alatt található lakóingatlant, vevő 2 a jelen adásvételi szerződésben írt vételár teljesítése céljából – elidegenítette az 1/4 arányban tulajdonát képező 33130/0/A/11 helyrajzi számú, a valóságban 1078 Budapest, István utca 3. I. em. 2. szám alatt található lakóingatlant, amire tekintettel a jelen adásvétel után illeték kiszabására az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 21.§ (2) bekezdésében és a 26.§ (1) bekezdés y) pontjában írtak szerint kerülhet sor.

8.3. Ezen okirat elkészítésével kapcsolatos összes költség vevőt terheli.

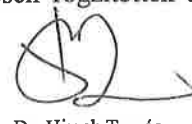
8.4. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli adataik vonatkozásában. Felek kijelentik, hogy adataikat a szerződésben helyesen rögzítették a bemutatott személyi azonosító okmányok alapján.


Desestrel Jérôme
Nicolas Paul eladó 1


Nagy Júlia
eladó 2


Kutas Judit
vevő 1


Balaton Géza
vevő 2


Dr. Hirsch Tamás
ügyvéd

8.5. Eljáró ügyvéd tájékoztatja továbbá feleket, hogy adataikat a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás megelőzéséről szóló jogszabályba.

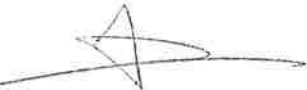
8.6. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd okiratairól fénymásolatot készítsen és azokban rögzített adataikat, a szerződéssel együtt kezelje.)

8.7. Felek kijelentik, hogy ellenjegyző ügyvéd jelen szerződés elkészítése előtt tájékoztatta őket, hogy személyazonosságuk és lakcímük igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adataik nyilvántartási adatokkal való egyezőségének megállapítása céljából megkeresheti a személyiadat- és lakcímnyilvántartást, melyhez felek hozzájárulnak. 8.8. Felek a jelen okirat elkészítésével, és a földhivatal előtti eljárással meghatalmazzák a **Hirsch Ügyvédi Irodát** (1053 Budapest, Vámház krt. 8. /pc./, KASZ: 36061959 /szh.: 1126 Bp., Németvölgyi út 11./, irodavezető: Dr. ifj. Hirsch Tamás), amely a meghatalmazást elfogadja.

8.9. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szabályai az irányadók. A jelen szerződés csak írásban módosítható felek által.

8.10. Felek a jelen okiratot elolvasták, megértették, és mint akaratukkal egyezőt, helybenhagyólag aláírják.

Budapest, 2019. 11. 25. napján.


Desestret Jérôme Nicolas Paul
 eladó


Nagy Júlia
 eladó


Kutás Judit
 vevő


Balaton Géza
 vevő

A jelen okiratot Dr. ifj. Hirsch Tamás ügyvéd (Hirsch Ügyvédi Iroda, pc.: 1053 Budapest, Vámház krt. 8., KASZ: 36061959, szh.: 1126 Budapest, Németvölgyi út 11.) készítettem és ellenjegyzem:
 Kelt: Budapest, 2019. 11. 25. napján.


Dr. ifj. Hirsch Tamás
 Hirsch Ügyvédi Iroda
 Lev.cím: 1053 Bp.,
 Vámház krt 8.
 Sz.h.: 1126 Budapest,
 Németvölgyi út 11.
 KASZ: 36061959

