

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Pető Dávid – születési neve: Pető Dávid, anyja neve: Osváth Zsuzsanna, születési helye és ideje: , levelezési száma: , személyi száma:

..... , magyar azonosító jele: , svéd adószáma:
lakcíme: (Svédország), magyar állampolgár,

képviselésében: Pető András meghatalmazott –, mint **Eladó**
másrészről

Dr. Takács Judit – születési neve: Takács Judit, anyja neve: Urbán Ilona Edit, születési helye, ideje: , személyi száma: , szem. ig. száma:

..... , adóazonosító jele: , lakcíme: 1023 Budapest, Török utca 14. VI/1.,
magyar állampolgár –, mint **Vevő**

között az alulírott napon és helyen, a következőkben megállapított feltételek szerint:

1. Az adásvételi szerződés tárgya

Felek megállapítják, hogy Eladó 1/1 tulajdoni arányban tulajdonosa a **Budapest, belterület, 13444/0/A/9** helyrajzi szám alatt felvett, **lakás** megnevezésű, **69 m²** alapterületű, természetben **1023 Budapest Török utca 14. IV. em. 1.** szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**), a társasházból hozzátartozó 1.049/10.000-e tulajdoni hányaddal és az alapító okirat szerinti mellékhelyiségekkel.

A tulajdoni lap másolata szerint az Eladó tulajdonjoga 100431/1/2004/03.12.17. szám alatt, adásvétel jogcímen került az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre.

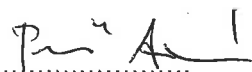
A szerződő felek rögzítik, hogy az illetékes Földhivatal által 2020. július 02. napján kiállított és a jelen szerződést készítő ügyvéd által a TAKARNET rendszerből ugyanezen napon lekért – nem hiteles – tulajdoni lap másolaton el nem bírált széljegy, a tulajdoni lap III. részében egyéb bejegyzés, illetve feljegyzés nem található.

Eladó kijelenti, hogy a szerződésben foglalt ingatlan értékesítése nem minősül sem első értékesítésnek, sem a 2007. évi CXXVII. törvény szerint gazdasági tevékenységnek. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy harmadik személyt előbérleti jog nem illeti meg. Eladó ezt meghaladóan akként nyilatkozik, hogy jogosult az ingatlant önállóan értékesíteni, az nem képezi házastársi közösvagyon tárgyát.

2. A vételár

Eladó eladja, a Vevő pedig megveszi az 1./ pontban meghatározott Ingatlant a közösen és kölcsönösen kialakított **50.500.000.- Ft, azaz ötvenmillió-ötszázezer forint** vételáron (mai MNB árfolyam: 33,67 HUF / 1 SEK, vételár svéd koronában 1.500.000.- SEK, azaz egymillió-ötszázezer svéd korona). Szerződő felek a vételár megfizetéséről az alábbiak szerint állapodnak meg:

- a) A szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő a jelen Ingatlan adásvételi szerződés aláírásának napján megfizet **5.000.000.- Ft, azaz ötmillió forint** foglaló(nak megfelelő 150.000.- SEK-t), Eladó SWEDBANK AB Banknál vezetett, **IBAN: SE7580000832799034255878 (BIC: SWEDSESS)** számú bankszámlaszámára.



Pető Dávid eladó
képviselésében:
Pető András meghatalmazott



VÁMOSI ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Vámosi Zoltán
1051 Bp., Bajcsy-Zs. út 16. III/17.
tél.: +361.278.0518 | fax: 361.999.7984
mobil: +3630.611.8376
email: zoltan@drvamosi.hu



Dr. Takács Judit vevő

A szerződő felek a foglaló összegét egyező akarattal az Ingatlan vételárába, mint első vételárrészletet beszámítják. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi sorsát ismerik. A jelen szerződést teljesítésének megíiusulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

- b) Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő birtokbaadás napján további **45.500.000.- Ft, azaz negyvenötmillió-ötszázezer forint** utolsó vételárrészletet fizet meg Eladó részére, svéd koronában (1.350.000.- SEK). A szerződő felek kijelentik, hogy a vételárrészlet jogi sorsáról az okiratot szerkesztő ügyvédtől teljes körű felvilágosítást kaptak. A jelen szerződés megíiusulása esetén a vételárrészlet teljes összege haladéktalanul visszajár Vevőnek.

Az utolsó vételár utalásának feltétele a birtokba vehető, kiürített állapotának igazolása és az elővásárlási jogosultak részéről aláírt lemondó nyilatkozat, ennek hiányában a felhívásukra vonatkozó levél és térítvevényének átadása.

- c) Eladó a fenti bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történőként fogadja el. Felek a fizetés megtörténtéről e-mailben tájékoztatják eljáró jogi képviselőt.
- d) Amennyiben Vevő bármely vételárrészlet megfizetésével késedelembe esne, úgy köteles a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kötbért Eladó javára megfizetni. 30 (harminc) napot meghaladó késedelem esetén Eladó jogosult egyoldalúan a jelen szerződéstől elállni.
- e) Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy minden ésszerű nyilatkozatot megtesz – ideértve a jelen szerződés esetleges módosítását is – annak érdekében, hogy a Vevő határidőben történő teljesítését elősegítse.
- f) Az Ingatlan kizárólagos tulajdonjoga a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg száll át Eladóról a Vevőre.
- g) Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg vállalja, hogy a társasházi tulajdonostársakat megillető elővásárlási jogokról történő lemondó nyilatkozatot 15 napon belül beszerzi akként, hogy arra meghatalmazza az eljáró jogi képviselőt. A felek rögzítik továbbá, hogy az elővásárlási jogról történő lemondó nyilatkozat helyettesíthető a felhívásra vonatkozó levél és térítvevény átadásával. **Vevő elővásárlásra jogosult.**

3. Bejegyzési nyilatkozat

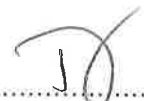
Eladó külön íven szövegezett okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja és kéri **Dr. Takács Judit vevő 1/1** tulajdoni arányú tulajdonjogának, adásvétel jogcímén történő bejegyzését az adásvétel tárgyát képező ingatlanra az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett azzal, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzését engedélyező nyilatkozat kizárólag a teljes vételár Eladó részére történő megfizetését követően, legkésőbb azonban jelen okirat aláírásától számított 6 (hat) hónapon belül kerül benyújtásra az illetékes földhivatalhoz.

Felek kérelmezik az illetékes Földhivaltól, hogy a hozzájáruló nyilatkozat benyújtásáig Vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelmét az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 27/A. § (1) bekezdésének b) pontja alapján tartsa függőben.


 Pető Dávid eladó
 képviselőként:
 Pető András meghatalmazott

VAMOSI ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Vámosi Zoltán
 1051 Bp., Bajcsy-Zs. út 16. III/17.
 tel.: +361 278 0518 | fax: 361.999.7984
 mobil: +3630 611.8376
 email: zoltan@drvamosi.hu


 Dr. Takács Judit vevő

Eladó a mai napon a jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél külön letéti szerződés alapján letétbe helyezi a Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez szükséges, ellenjegyzéssel ellátott, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát – bejegyzési engedély –, amely csak a letéti szerződés alapján – az utolsó vételár rész megfizetését követően – adható ki a letétből.

4. Birtokbaadás

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadásra az utolsó vételár megfizetésével egyidőben, de legkésőbb **2020. október 01.** napján kerül sor. Vevő a birtokba lépés napjától kezdődően élvezzi az 1./ pontban meghatározott ingatlan hasznát és viseli a másra át nem hárítható kárait, terheit és költségeit.

Vevő az ingatlant megtekintett és megismert állapotban vásárolja meg. Eladó garantálja a megtekintéskori állapot fenntartását. Eladó legjobb tudomása szerint az ingatlan rejtett hibája nincsen, az jogerős használatba vételi engedéllyel rendelkezik, illetve az Ingatlant tartozás, köztartozás sem terheli, továbbá nem áll elidegenítés alatt.

Felek a birtokbaadás napján jegyzőkönyvet vesznek fel a közműórák állásáról, valamint Eladó átadja Vevő részére a közművek és a közös képviselő nullás igazolásait, továbbá az Ingatlan kulcsait. Az Eladó kötelezi magát, hogy az ingatlan birtokának átruházásáig esedékes valamennyi, az Ingatlannal kapcsolatos és a birtok átruházását megelőzően keletkezett közüzemi és egyéb számlát, tartozást és fizetési kötelezettséget rendezi. Eladó kijelenti, hogy a társasháznak nem áll fenn harmadik fél irányába olyan tartozása, melynek megfizetésére Vevő lenne kötelezhető.

Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadja Vevő részére az ingatlan 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet szerinti energetikai tanúsítványának (száma: HET-01141960) eredeti példányát, aki annak átvételét a jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza.

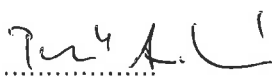
Eladó köteles az ingatlant kiürített, beköltözhető állapotban, az esetlegesen bejelentkezett személyektől, társaságoktól vagy szervezetektől kijelentve Vevő birtokába adni. Felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha az Eladó az ingatlan birtokba adásával késedelembe esne, akkor a késedelem idejére köteles napi 10.000.- Ft, azaz tízezer forint összegű késedelmi kötbért a Vevőnek megfizetni.

Az alábbi ingóságok kerülnek átadásra: konyhai és fürdőszobai beépített bútorok, mosógép, kishozabai ágy, nagszobai szófa, konyhai asztal székekkel.

5. Tehermentességi nyilatkozat

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan a szerződésben foglaltakon túl teljeskörűen per-, teher- és igénymentes, ezen belül harmadik személynek nincsen olyan joga vagy követelése, amely a Vevő tulajdonszerzését, vagy háborítatlan birtoklását korlátozná vagy gátolná.

Eladó szavatolja, hogy a jelen szerződés aláírását követően az Ingatlant nem idegeníti el, nem terheli meg és nem köti le biztosítékként, továbbá semmi olyan jogot nem alapít vagy tevékenységet nem végez, amely a szerződésben foglaltakkal ellentétes lenne.




Pető Dávid eladó
képviselésében:
Pető András meghatalmazott



VÁMOSI ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Vámosi Zoltán
1051 Bp., Bajcsy-Zs. út 16. III/17.
tel.: +361.278.0518 | fax: 361.999.7984
mobil: +3630.611.8376
email: zoltan@drvamosi.hu



Dr. Takács Judit vevő

6. Teherviselés

Az eljáró jogi képviselő tájékoztatta a feleket az adó- és illetékjogszabályok rendelkezéséről, mely tájékoztatást a felek tudomásul vették. 5 (öt) éven belüli értékesítés esetén az Eladó köteles a szerzés és az értékesítés közötti különbözet utáni személyi jövedelemadó megfizetésére, önbevallás alapján.

A jelen szerződéssel kapcsolatos vagyonszerzési illeték (4%), a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyeztetésének költsége, illetve az ügyvédi munkadíj a Vevőt terhelik.


A szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes magyar állampolgárok, akiknek szerződési képessége, illetve rendelkezési joguk semmiben nem korlátozott. A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés az összes szerződő fél aláírásával egyidejűleg lép hatályba. Elállási jogukat felek kizárólag írásban, legalább 15 (tizenöt) napos póthatáridő tűzése mellett gyakorolhatják.

7. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv általános és az adásvételre vonatkozó különös szabályai, valamint más hatályos jogszabályok rendelkezései a megfelelően irányadóak.
8. Felek a szerződés elkészítésével és az illetékes Földhivatal előtt történő eljárással, valamint a NAV B400 adatlap elkészítésével és aláírásával meghatalmazzák Dr. Vámosi Zoltán ügyvédet (székhelye: 1051 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 16. III/17., KASZ: 36070908) azzal, hogy a határozatokat és az alapul szolgáló okiratot a földhivatal a feleknek is közvetlenül szíveskedjék megküldeni. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást és megbízást elfogadja.
9. Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket az adatkezelési jogszabályokról. Eljáró ügyvéd a szerződő felek adatait kizárólag a 2016/679 EK Rendelet 6. cikk (1) bekezdés b) pontja alapján, szerződés teljesítéséhez, illetve c) pontja alapján, jogszabályi kötelezettségből kezeli. Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy személyazonosításra alkalmas irataikról eljáró ügyvéd másolatot készít, illetve személyes adataikat nyilvántartja, illetve kezeli a jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően. Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben rögzített jogügylet során saját nevükben, illetve érdekükben járnak el, illetve az ügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény rendelkezéseibe.

A jelen ingatlan adásvételi szerződés 4 (négy) oldalból és 9 (kilenc) pontból áll.

A jelen ingatlan adásvételi szerződést a felek elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2020. július 02.


 Pető Dávid
 Eladó
 képviselőként:
 Pető András meghatalmazott


 Dr. Takács Judit
 Vevő

Ellenjegyzem:
 (KASZ: 36070908, Budapest, 2020. július 02.)

VÁMOSI ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Vámosi Zoltán
 1051 Bp., Bajcsy-Zs. út 16. III/17.
 tel.: +361 278 0518 | fax: 361 999 7984
 mobil: +3630 611 8376
 email: zoltan@drvamosi.hu