

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Hewy Fövényessy Réka Judit** (születési név: [REDACTED], a, születési hely és idő: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], lakcím: [REDACTED], ajtó, adóazonosító jel: [REDACTED], személyi azonosító jel: [REDACTED], mint 1. számú Eladó /továbbiakban: „1. számú Eladó”/

és **Horváth Ádám Zsolt** (születési hely és idő: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], lakcím: [REDACTED], ajtó, adóazonosító jel: [REDACTED], személyi azonosító jel: [REDACTED], mint 2. számú Eladó /továbbiakban: „2. számú Eladó”/

Másrészről **Janakakiszt Dimitrioszné** (születési név: [REDACTED], születési hely, idő: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], lakcím: [REDACTED], ajtó, személyi azonosító szám: [REDACTED], adóazonosító jel: [REDACTED], állampolgárság: [REDACTED], mint Vevő /továbbiakban „Vevő”/

1. számú Eladó és 2. számú Eladó a továbbiakban együttesen „Eladók”, Vevő és Eladók a továbbiakban együttesen: „Felek”) között, alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett.)

1. Felek rögzítik, hogy **1. számú Eladó 8/16 hányad arányú és 2. számú Eladó 6/16 hányad arányú tulajdonát képezi a Budapest, II. kerület, belterület 11510/19/A/6 helyrajzi számon felvett belterületi, természetben 1026 Budapest Szilágyi Erzsébet fasor 89. 1. emelet 1. szám alatt található, összesen 126 m² alapterületű, 3,5 szobás „lakás” megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 197/1000 tulajdoni illetőséggel együtt, amely a 2018. szeptember 21-én kelt használati megállapodás alapján az 1. emelet 1. számú, 114 m² alapterületű, lakást testesíti meg, annak kizárólagos használatára jogosít fel (továbbiakban: „Ingatlan”).**

- 1.1. Felek megállapítják, hogy 144089/2022.08.22. széljegyszámon Hewy Fövényessy Réka Judit javára tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem került rávezetésre tárgyi ingatlan Magyar Judit 2/16-od tulajdoni hányadára. Hewy Fövényessy Réka Judit kijelenti, hogy 2022.08.26.-án a széljegyzés alapjául szolgáló ingatlan adásvételi szerződést közös megegyezéssel felbontották és kérték az illetékes Földhivaltól az eljárás megszüntetését és az eredeti állapot helyreállítását. Eladók kijelentik, jelen szerződés megkötéséig sem ők, sem közeli hozzátartozójuk nem kötött új szerződést a széljegyzés alapjául szolgáló ingatlanok vonatkozásában. Felek megállapodnak, hogy Eladók kötelesek legkésőbb 2022. szeptember 30-ig átadni Vevőnek, illetve okiratszerkesztő ügyvédnek a tárgyi széljegy elintézését igazoló dokumentumokat. Amennyiben Eladók fenti kötelezettségüknek határidőre nem tesznek eleget, úgy Vevők jogosultak a szerződéstől való egyoldalú elállásra a foglaló következményeinek alkalmazása nélkül, azaz Eladók, illetve letéteményes ügyvéd kötelesek a foglaló összegét egyszeresen visszafizetni Vevőnek.
- 1.2. Eladók kijelentik, hogy tárgyi ingatlan használatában megosztott közös tulajdonú ingatlan, amely okán Magyar Judit tulajdonostársat elővásárlási jog illeti meg. Eladók kötelezettsége, hogy az elővásárlási jog jogosultját felhívják elővásárlási joga gyakorlására jelen adásvételi szerződés megküldésével. Eladók jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák eljáró ügyvédet, dr. Mónus Noémit (dr. Mónus Noémi Ügyvédi Iroda, 1062 Budapest, Andrássy út 54. KASZ: 36065675) az elővásárlási jog jogosultjának nevében történő kiértesítésével. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
- 1.3. Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintették, az ingatlan műszaki állapotát ismerik. Vevő és Eladók kijelentik, hogy szerződéskötési szándékuk kizárólag jelen ingatlan 14/16-od tulajdoni illetőségére és a jelen ingatlan felett található 11510/19/A/8 hrsz. „egyéb helyiség” megnevezésű közös tulajdonú ingatlan 210/828-ad tulajdon illetőségére együttesen, mint dologösszességre terjed ki. Ekként a két szerződés osztja egymás sorsát, és valamely ingatlanra vonatkozó meghíúsulási ok, a másik ingatlan vonatkozásában is megszünteti az adásvételi szerződést, illetve a Vevők jogosultak a másik szerződéstől elállni a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása nélkül.
- 1.4. Felek megállapodnak, hogy amennyiben bármely elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogát sikeresen gyakorolja, akkor az adásvétel, változatlan tartalommal vele szemben válik hatályossá. Eladók, vagy letéteményes ügyvéd az erről szóló döntésről történő értesítést követő 3 napon belül kötelesek a Vevő által nekik addig megfizetett vételár összegét Vevő részére egyösszegben visszafizetni.


Hewy Fövényessy Réka Judit
1. számú Eladó


Horváth Ádám Zsolt
2. számú Eladó


Janakakiszt Dimitrioszné
Vevő


Dr. Mónus Noémi Ügyvédi Iroda
1062 Budapest, Andrássy út 54. I./1.
dr. Mónus Noémi ügyvéd

2. Jelen adásvételi szerződéssel Eladók eladják, Vevő pedig megismert és megtekintett állapotban **megvásárolja** az Ingatlan egészéhez viszonyított mindösszesen **14/16-od hányad arányú tulajdoni illetőségét** (hivatkozás a tulajdoni lap II/6. és II/7. pontjára) - amely az 1. pontban körülírt 1. emelet 1. számú lakást testesíti meg-, a 3. pontban rögzített vételár ellenében.

3. Az egész ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát a Felek **100.000.000.- Forintban**, azaz egymásmillió Forint összegben állapítják meg. A vételárát a Vevő az alábbiak szerint köteles teljesíteni:

3.1. Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg jelen szerződést szerkesztő ügyvédnél (dr. Mónus Noémi Ügyvédi Iroda, eljáró ügyvéd: dr. Mónus Noémi, Iroda: 1062 Budapest, Andrassy út 54.) Dr. Mónus Noémi Ügyvédi Irodának az [REDACTED] számú letéti számláján ügyvédi letétbe helyez **10.000.000.- Ft**-ot, azaz tízmillió forintot **foglaló jogcímen**. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi intézményével tisztában vannak, ekként tudomásul veszik, hogy a teljesítés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Felek megállapodnak, hogy az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő eredménytelen elteltét követő 5 munkanapon belül letéteményes ügyvéd a letétbe helyezett foglalót Eladók bankszámlájára az alábbiak szerint átutalja, amely összeg a vételárba beleszámít.

-Letéteményes ügyvéd átutal **Hewy Fövenyessy Réka Judit** részére **5.700.000.-Ft** azaz ötmillió hétszázezer forint vételárhátralékot az [REDACTED] számú bankszámlára történő átutalás útján.

-Letéteményes ügyvéd átutal **Horváth Ádám Zsolt** részére **4.300.000.-Ft** azaz négy millió háromszáz ezer forint vételárhátralékot a [REDACTED] számú bankszámlára történő átutalás útján.

3.2. A Vevő a fennmaradó **90.000.000.- Ft** azaz kilencvenmillió forint vételárhátralék megfizetésére az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő eredménytelen elteltét követő **10 munkanapon belül** a birtokátruházással egyidejűleg köteles, átutalás útján Eladók részére teljesíteni. Vevő a teljesítéssel köteles előljárni. Vevő a fennmaradó vételárát az Eladók irányába az alábbiak szerint teljesíti:

-Vevő megfizet **Hewy Fövenyessy Réka Judit** részére **51.300.000.-Ft** azaz ötvenegymillió-háromszáz ezer forint vételárhátralékot az [REDACTED] számú bankszámlájára történő átutalás útján.

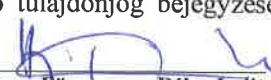
-Vevő megfizet **Horváth Ádám Zsolt** részére **38.700.000.-Ft** azaz harmincegy millió-hétszáz ezer forint vételárhátralékot [REDACTED] számú bankszámlára történő átutalás útján.

3.3. Felek megállapodnak abban, hogy Vevő köteles a késedelem idejére a Ptk. 6:48.§-ban meghatározott törvényes mértékű késedelmi kamatot fizetni a teljesítésig.

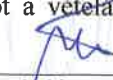
4. Felek megállapodnak, hogy Eladók az **Ingatlan birtokát a teljes vételár Vevő általi megfizetésével egyidejűleg** tiszta és megtekintett állapotban ruházzák át Vevő részére az Ingatlan kulcsaival és az Ingatlanra vonatkozó valamennyi dokumentummal együtt. Eladók kötelesek a birtokba adáskor bemutatni azokat az igazolásokat, miszerint az ingatlan vonatkozásában közmű- és közös költség tartozása nincs. Ha Eladók a birtokátruházással késedelembe esnek, a késedelem idejére késedelmi kötbért kötelesek egyetemlegesen megfizetni Vevőnek a birtokátruházásig, amelynek napi összege 10.000 Ft/nap.

4.1. Az Eladók kötelesek a birtokátruházás időpontjáig az Ingatlan Vevő által megvizsgált állapotát megőrizni. A birtokbalépés napjától kezdődően az Ingatlan terheit, költségeit és a kárveszélyt a Vevő viseli. Felek a birtokbalépés napján leolvassák a közüzemi mérőberendezéseket, és azokat jegyzőkönyvben rögzítik. A birtokbalépés napjáig esedékes közüzemi díjakat az Eladók, az azt követően felmerülő közüzemi díjakat a Vevő fizeti meg. A Vevő a birtok átruházását követően haladéktalanul, de legfeljebb 15 (tizenöt) napon belül köteles a közüzemi mérőberendezéseket a saját nevükre átíratni.

5. Eladók Vevőnek az Ingatlan összesen 14/16-od hányad arányú tulajdoni illetőségére, vétel jogcímen történő tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot a vételár teljes kifizetésével egyidőben, külön


Hewy Fövenyessy Réka Judit
1. számú Eladó


Horváth Ádám Zsolt
2. számú Eladó


Janakakiszt Dimitrioszné
Vevő


Dr. Mónus Noémi Ügyvédi Iroda
1062 Budapest, Andrassy út 54. I./1.
dr. Mónus Noémi ügyvéd

ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adja meg. Azonban Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot tartalmazó okiratot dr. Mónus Noémi Ügyvédi Irodánál, (eljáró ügyvéd: Dr. Mónus Noémi ügyvéd, Iroda: 1062 Budapest, Andrásy út 54. I.1.) 4 darab eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezik azzal az utasítással, hogy

- a.) a letett Bejegyzési Engedélyek a letétből nem vehetők vissza.
- b.) Dr. Mónus Noémi ügyvéd jogosult és köteles a letétbe vett bejegyzési engedélyt 3 munkanapon belül az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani, amennyiben az ingatlan teljes Vételára a jelen szerződés szerint írásban igazoltan kiegyenlítésre került.
- c.) a letett Bejegyzési Engedélyeket a Letéteményes azt követő 3 (három) munkanapon belül jogosult és köteles az Eladók, mint letevők részére visszaadni, ha fenti b.) pontban írt feltételek bármelyike legkésőbb a fizetési határidőt követő 15 napon belül nem teljesül és bármelyik fél elállt a jelen szerződéstől.

Letéteményes a jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul kijelenti és elismeri, hogy a Bejegyzési Engedélyeket 4 (négy) eredeti példányban letétbe vette és a letétet a jelen pontban foglaltaknak megfelelően vállalja kezelni („**Letéti Igazolás**”).

6. Az ügyvédi letétbe helyezett hozzájáruló nyilatkozatokat eljáró ügyvéd akkor nyújtja be a Földhivatalhoz, amikor Vevő az Eladók számára a 3.2. pontban meghatározott utolsó vételárreszt maradéktalanul megfizeti, és ezt alátámasztandó:

- Vevő elektronikusan vagy papíralapon megküldi mind az Eladóknak és az okiratszerkesztő ügyvédnek azon pénzügyi igazolásokat, hogy az ingatlan teljes vételára megfizetésre került vagy,
- az Eladók elektronikusan, vagy papír alapon nyilatkoznak, hogy az ingatlan vételára teljes egészében megfizetésre került.

7. Az előző pontban vállalt értesítési kötelezettség teljesítése céljából Felek és okiratszerkesztő ügyvéd az alábbi elektronikus címetek adják meg, mint amelyek a kapcsolattartás során üzenetek küldésére és fogadására szolgálnak:

1. sz. Eladó: [REDACTED], 2. sz. Eladó: [REDACTED]
 Vevő: [REDACTED]
 Okiratszerkesztő ügyvéd: [REDACTED]

8. Felek kérik, hogy a Budapest, II. kerület, belterület 11510/19/A/6 helyrajzi számon felvett belterületi, természetben 1026 Budapest Szilágyi Erzsébet fasor 89. 1. emelet 1. szám alatt található, ingatlan összesen 14/16 hányad tulajdoni illetősége (hivatkozás a tulajdoni lap II./6 és II./7 pontjára) tekintetében a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján az illetékes Ingatlanügyi hatóság tartsa függőben az Eladók tulajdonjog bejegyzési engedélye Ingatlanügyi Hatósághoz történő benyújtásáig, de legfeljebb jelen okirat Ingatlanügyi Hatósághoz történő benyújtásától számított 6 hónapig.

9. Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az Ingatlan - az 1. pontban rögzítetteken kívül - per- teher és igénymentes. Eladók kijelentik és szavatolják, hogy nincs olyan, az ingatlan nyilvántartáson kívüli 3. személy, akinek joga, vagy jogos érdeke Vevő tulajdonszerzését kizárná vagy korlátozná, valamint a birtokbavételének zavartalanságát, továbbá, hogy az Ingatlan adó- vagy egyéb köztartozás nem terhelik. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan házasársi vagyontörség részét nem képezi.

10. Az Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanba jelenleg akár ideiglenesen akár állandó jelleggel bejelentkezett személyek, illetve gazdasági társaságok a birtokátruházás napjáig az Ingatlanból kijelentkeznek.

11. A jelen szerződés ingatlanügyi hatósági, adóhivatali bemutatását, valamint beleértve a vagyonszerzési és eljárási illetéket is a Vevő viseli.


 Hewy Fövényessy Réka Judit
 1. számú Eladó


 Horváth Ádám Zsolt
 2. számú Eladó


 Janakakis Dimitrioszné
 Vevő


Dr. Mónus Noémi Ügyvédi Iroda
 1062 Budapest, Andrásy út 54. I./1.
 dr. Mónus Noémi ügyvéd

12. Felek tudomással bírnak arról, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendeletben rögzített energetikai tanúsítvány Vevő részére történő átadása a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában kötelező. Eladók az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átadják Vevőnek az ingatlan [REDACTED] számú energetikai tanúsítványát melyet Vevő elismer és nyugtáz.

13. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, továbbá valamennyien akként nyilatkoznak, hogy nagykorú állampolgárok, ügyletkötési képességük korlátozás alá nem esik.

14. Felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, és az illetékes ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban jogi képviselőjük ellátásával Dr. Mónus Noémi Ügyvédi Irodát, eljáró ügyvéd dr. Mónus Noémi (Iroda: 1062 Budapest Andrásy út 54. I.1.) bízzák meg, illetve hatalmazzák meg. Jelen szerződés ellenjegyzésével dr. Mónus Noémi ügyvéd a meghatalmazást, illetve megbízást elfogadom.

15. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak és letéti szerződésnek is minősül. A jelen szerződésben foglaltakon túl a Felek jelen szerződés megkötésével kapcsolatban nem szolgáltak egyéb tényekkel. Jelen szerződés a Felek igazolványainak a fénymásolata, a tulajdoni lap másolat, mint okiratok alapján készült. Egyéb okirat ügyvéd részére bemutatásra nem került. Az ügyvédi kioktatást jelen szerződésből eredő jogkövetkezmények vonatkozásában Felek megértették, és tudomásul vették. Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd a vonatkozó adó- és illetékjogszabályokkal kapcsolatban teljeskörű felvilágosítást adott. Jelen adásvételi szerződést a felek elolvasást követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írták alá és egy-egy darab eredeti példányt átvettek.

16. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a Pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény – továbbiakban „Pmt.”- alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a Pmt. szabályai szerint személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá – szükség esetén – az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben foglaltak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

Budapest, 2022. szeptember 06.


Hewy Fövényessy Réka Judit
1. számú Eladó


Horváth Ádám Zsolt
2. számú Eladó


Janakakis Dimitriosz
Vevő

Ellenjegyzem: Budapest, 2022. szeptember 06.


Dr. Mónus Noémi Ügyvédi Iroda
Dr. Mónus Noémi ügyvéd
Iroda: 1062 Budapest, Andrásy út 54. I/1
KASZ:36065675
Dr. Mónus Noémi Ügyvédi Iroda
1062 Budapest, Andrásy út 54. I/1.
dr. Mónus Noémi ügyvéd