

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

(születési név: | , született: | , anyja
neve: | lakcíme: | , szig.sz.: | , személyi
azonosító: | lakcímkártya szám: | , adóazonosító jele
magyar állampolgár) és

(születési név: | , szül: Budapest, 1 | , anyja neve:
lakcíme: | , szig.sz.: | , személyi
azonosító: | lakcímkártya szám: | adóazonosító jele:
magyar állampolgár), mint Eladók, a továbbiakban: **Eladók**, másrésztől

(születési név: | , született: | ,
anyja neve: | lakcíme: 1 | , szig.sz.: |
személyi azonosító: | lakcímkártya szám: | adóazonosító jele:
magyar állampolgár) és

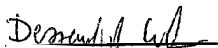
(születési név: | született: | , anyja neve:
lakcíme: | , szig.sz.: |
személyi azonosító: | lakcímkártya szám: | adóazonosító jele
magyar állampolgár), mint Vevők, a továbbiakban: **Vevők**

a továbbiakban együttesen, mint **Felek** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

- Eladók 1/2-1/2 arányú, kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatalánál **Budapest, II. kerület, belterület 13083/0/A/19 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1024 BUDAPEST II.KER. Nyúl utca 13/A. 1. emelet 4. ajtó sz. alatti, 155 m2 alapterületű, 2 szobás társasházi lakás ingatlan, a Társasház Alapító Okiratában hozzá tartozóként meghatározott helyiségekkel (pince és padlásrész), továbbá a közös tulajdonból 76/1000 eszmei hányaddal együtt – a továbbiakban: ingatlan.**
- Az ingatlanra vonatkozó adatokat, az ingatlanokhoz kapcsolódó jogokat és tényeket a TAKARNET online rendszerről 2023.12.06-án lekért 8000004/469881/2023 számú e-hiteles tulajdoni lap másolat tanúsítja, az alábbiak szerint:
 - a tulajdoni lap II./6-7. pontjai alatt Eladók tulajdonjoga 1/2-1/2 arányban, öröklés jogcímén bejegyzésre került.
 - Az ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy, ill. teher nem található.
 Eladók kijelentik, hogy az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, továbbá, hogy az nem képezi házastársi, ill. élettársi közös vagyontárgyát, és nincs olyan házastársuk, ill. élettársuk, akinek az ingatlanra nézve használati joga állna fenn.
- Eladók eladják, Vevők pedig egymás közt 99/100 () - 1/100 () arányban megvásárolják az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, a megtekintett és megismert állapotban.**
- Felek az ingatlan vételárát közösen és kölcsönösen **168.655.000,-Ft, azaz százhatvannyolcmillió-hatszázötvenötezer forint** összegben határozzák meg. A vételár Eladókat egymás közt 1/2-1/2 arányban illeti meg.
- Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megkötésének megerősítése érdekében Vevők kötelezettségvállalásuk jeléül az Eladók által a Vevők részére a lenti 11. pont szerint megküldött Nemleges Írásbeli Értesítésének a kézhezvételét követő 2 (kettő) banki napon belül indított banki átutalással **17.000.000,-Ft, azaz tizenhétmillió forint** összeget fizetnek meg **foglalóként** Eladók részére, EUR devizanemben (a Felek által kölcsönösen elfogadott 379,-HUF/EUR árfolyam alapján) az alábbiak szerint:
 - Eladó MBH Banknál vezetett sz. EUR devizanemű számlájára **22.427,44,-EUR, azaz huszonnégyezer-négyszázhuszonhét euró negyvennégy cent** összeget,



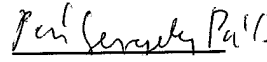
Eladó



Eladó



Vevő



vevo

Pleszkáts Ügyvédi Iroda
Dr. Pleszkáts Tibor ügyvéd
1149 Budapest, Kövér Lajos u. 13. I/6.
Adószám: 18187852-2-42
KASZ: 36067379

- b) Eladó OTP Banknál vezetett sz. EUR devizanemű számlájára 22.427,44,-EUR, azaz huszonkétezer-négyszázhuszonhét euró negyvennégy cent összeget,

mely összeg hiánytalan átvételét Eladók külön, két tanú aláírásával ellátott teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervényben kötelesek elismerni és nyugtázni az összeg számlájukon való jóváírását követő 2 (kettő) munkanapon belül. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglalt a vételárba beszámít. Szerződő Felek a foglalt jogi természetével, illetve joghatásaival tisztában vannak. Tudomással bírnak azon körülményről, hogy amennyiben a jelen szerződés teljesítésének meghíúsulásaért a Vevők felelősek, az adott foglalt elvesztik, ha pedig a teljesítés meghíúsulásaért Eladók felelősek, a kapott foglalt kétszeresét kötelesek a meghíúsulás napján Vevők részére visszatéríteni. Abban az esetben, ha a jelen szerződés, ill. a végleges szerződés olyan okból hiúsul meg, amiért egyik Fél sem vagy mindkét Fél felelős, a foglalt Eladók a Vevők részére a meghíúsulás napjától számított 8 banki napon belül kötelesek visszafizetni.

6. Vevők a vételárból **140.225.000,-Ft, azaz Száznegyvenmillió-kétszázhuszonötezer forintot**, mint vételárelőleget a lenti 7. pont szerinti CSOK és Kölcsön összegére irányuló kérelem pozitív elbírálásáról szóló értesítés kézhezvételét követő 5 (öt) munkanapon belül, de legkésőbb 2023.12.22. napjáig, banki átutalással fizetik meg Eladók részére, EUR devizanemben (a Felek által kölcsönösen elfogadott 379,-HUF/EUR árfolyam alapján) az alábbiak szerint:

- a) Eladó MBH Banknál vezetett sz. EUR devizanemű számlájára 184.993,40 EUR, azaz száznyolcvannégyezer-kilencszázkilencvenhárom euró negyven cent összeget,
b) Eladó OTP Banknál vezetett sz. EUR devizanemű számlájára 184.993,40 EUR, azaz száznyolcvannégyezer-kilencszázkilencvenhárom euró negyven cent összeget,

mely összeg hiánytalan átvételét Eladók külön, két tanú aláírásával ellátott teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervényben kötelesek elismerni és nyugtázni az összeg számlájukon való jóváírását követő 2 (kettő) munkanapon belül.

7. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Vevők a vételár fennmaradó részét, **11.430.000,-Ft-ot, azaz tizenegymillió-négyszázharmincezer forintot**, mint utolsó vételárreszt a köztük és a CIB Bank Zrt. – a továbbiakban: Bank – között a jelen szerződés alapján létrejövő szerződés alapján a Bank által nyújtott

- a. 10.000.000,-Ft Otthonteremtési Kamattámogatott Kölcsön és
b. 1.430.000,-Ft két gyermek utáni Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK)

(a továbbiakban együtt: CSOK és Kölcsön) összegéből fizetik meg Eladóknak, legkésőbb 2024.02.28-ig (előteljesítés lehetséges). A CSOK és Kölcsön összegét, mint utolsó vételárreszt a Bank átutalással fizeti meg Eladók részére, köztük azt 1/2-1/2 arányban megosztva, HUF devizanemben, az alábbiak szerint:

- a) Eladó MBH Banknál vezetett sz. számlájára 5.715.000,-Ft, azaz ötmillió-hétszázötvenötezer forint összeget,
b) Eladó Raiffeisen Banknál vezetett sz. számlájára 5.715.000,-Ft, azaz ötmillió-hétszázötvenötezer forint összeget.

Amennyiben a Vevők részére a Bank kevesebb, mint 11.430.000,-Ft összeget ajánl fel a CSOK és Kölcsön keretében (vagy Vevők hitelkérelmét elutasítja), úgy Vevők a 11.430.000,-Ft és a CSOK és Kölcsön közti különbözet összegét (vagy a teljes hátralékos 11.430.000,-Ft-ot) kötelesek a CSOK és Kölcsön folyósítása előtt (vagy legkésőbb a hitelkérelmét elutasítását vagy a fenti 6. pontban írt vételárelőleg kifizetését követő 15 napon belül, amelyik később következik be) az Eladók részére önerőből HUF devizanemben megfizetni.

Felek megállapodnak abban, hogy a CSOK és Kölcsön folyósítására vonatkozó szerződés megkötését követően egyik Fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a jelen 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. A felek a CSOK és Kölcsön felvétele és kifizetése tárgyában kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni, e körben a Vevők kötelezi magukat, hogy a hitelintézetnél eljárnak, és

Eladó

Eladó

Vevő

vevo

Pleszkás Ügyvédi Iroda
Dr. Pleszkás Tibor ügyvéd
1149 Budapest, Kávé R Lajos u. 13. /6.
Adószám: 18187252-2-42
KASZ: 36007279

minden szükséges okiratot és nyilatkozatot megfelelő időben a Bank rendelkezésre bocsátanak. Eladók kötelezettséget vállalnak arra vonatkozóan, hogy – a szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek annak érdekében, hogy a Vevők hitelfelvételét és a CSOK és Kölcsön összegéből finanszírozandó vételár rész határidőben történő folyósítását elősegítsék.

8. Vevők az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog bejegyzés iránti kérelemben kérik, hogy annak elintézését az Inyvt. 47/A § (1) bekezdés b) pontja alapján a bejegyzett jogosultak (Eladók) által a bejegyzési engedély (ld. alábbi 9. pont) megadására meghatározott, a jelen szerződés Földhivatalhoz történő benyújtásától számított legfeljebb 6 hónapos határidő elteltéig a Földhivatal **tartsa függőben**.
9. Eladók **külön okiratban** járulnak hozzá ahhoz, hogy a fenti 1. pontban meghatározott ingatlanra a tulajdonjog a Vevők javára az ingatlan-nyilvántartásba **99/100 (1) - 1/100 (1)** arányban, adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot 4 (négy) eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezik a szerződést ellenjegyző ügyvédnél, mint Letéteményesnél. **A letétbehelyezés tényét Letéteményes a jelen szerződés aláírásával is igazolja a CIB Bank részére.** A Letéteményes a letétbe helyezett okiratokat - a külön íven szövegezett letéti szerződésben foglaltak szerint - köteles letétként őrizni azzal, hogy a teljes vételár megfizetésének bármely Fél részéről megfelelő módon történő igazolását követően a Letéteményes a bejegyzési engedélyt a földhivatalba benyújtja. A Felek megfelelő módon történő igazolásnak tekintik elsődlegesen az Eladók teljes vételár megfizetésére irányuló teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát, vagy e-mail értesítését, illetve másodlagosan a Vevők teljesítésében közreműködő Bank által kiállított, a teljesítés tényét és értéknapiját is tartalmazó visszavonhatatlan terhelési igazolása eredeti példányát (a vételár hiánytalan megfizetésének igazolására érdekében a letéteményes ügyvéd a Vevők általi igazolás esetén 2 munkanapos határidővel, a letét kiadása előtt köteles az Eladókat is nyilatkoztatni a teljesítésről, és amennyiben az Eladók ezalatt a határidő nem nyilatkoznak, a letéteményes jogosult a Vevők által rendelkezésre bocsátott banki átutalási igazolások alapján a bejegyzési engedélyt kiadni, feltéve, hogy a szerződés szerinti határidőben történő hiánytalan teljesítést részére igazolták). A letétbe vett eladói tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetését követően az eljáró ügyvéd nyújtja be az illetékes földhivatal részére.
10. Eladók feltétlen **szavatosságot** vállalnak azért, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher-, és igénymentesen kerül a Vevők tulajdonába, azt adó, vagy adók módjára behajtható tartozások nem terhelik, valamint azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga az ingatlanon, amely Vevők tulajdonszerzését és az ingatlan használatát akadályozná. Az Eladók kijelentik, hogy nincs tudomásuk az ingatlan rejtett vagy olyan hibájáról, ami az ingatlan és gépészeti berendezéseinek a rendeltetésszerű használatát akadályozná, illetőleg korlátozná, valamint olyan, közgyűlési határozattal elhatározott munkálatról sem, ami a közös tulajdon fenntartását, illetőleg a közös költségek alakulását lényegesen befolyásolná.
11. Eladók tájékoztatják a Vevőket, hogy a társasház alapító okirata alapján a társasházközösség tagjai javára biztosított elővásárlási jog vonatkozásában megfelelő határidővel a tulajdonostársakat a Vevők szerződéses ajánlatának közlésével nyilatkozattételre felhívták, a jelen szerződés megkötéséig azonban nem minden elővásárlásra jogosult vonatkozásában járt le a nyilatkozattételi határidő. Az Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy amennyiben minden elővásárlásra jogosult vonatkozásában lejár a nyilatkozattételi határidő, vagy rendelkezésre áll az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat, úgy azon körülményről, hogy egyetlen elővásárlási jogosult sem élt az elővásárlási jogával („**Nemleges Írásbeli Értesítés**”), Vevőket 1 (egy) munkanapon belül írásban értesítik.
12. Eladók szavatolnak azért, hogy az ingatlan a birtokbaadásakor olyan állapotban lesz, amelyet a Vevők megtekintettek és megismertek. Eladók vállalják, hogy az ingatlant a birtokbaadásig jó gazdaként gondozzák.
13. **Eladók a teljes vételár kifizetésének napján kötelesek az ingatlan birtokát a Vevők részére átruházni.** A birtokátruházás időpontjáig Eladók, ill. az ingatlanban jelenleg bármely jogcímen bentlakó személyek kötelesek az ingatlanból kiköltözni, és ingóságait – Felek ellenkező megállapodása hiányában – elszállítani. Vevők a birtokba lépés napjától viselik az ingatlan terheit és húzzák annak hasznait. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokba vétel

Eladó

Eladó

vevo

vevo

Pleszkáts Ügyvédi Iroda
Dr. Pleszkáts Tibor ügyvéd
1149 Budapest, Kövér János u. 13. /6.
Adószám: 18187232-2-42
KASZ: 26067278

napiján a mérőórák állását jegyzőkönyvbe veszik, s az ily módon rögzített - mindkét fél által elismert - adatok irányadók a közüzemi díjak viselésére. A birtokátruházáskor az Eladók a Vevőknek kötelesek átadni valamennyi közműre vonatkozó ún. 0-s igazolást, továbbá a társasház közös képviselőjének azon nyilatkozatát, amely igazolja, hogy az Eladók a közös költséget az adott napig maradéktalanul megfizették, a társasházzal szemben tartozásuk nincs. Eladók a birtokátruházás napját követő 15 napon belül kötelesek gondoskodni arról, hogy az ingatlanból minden bejelentett személy igazgatás-rendészetileg is kijelentkezzen, továbbá az oda székhelyét vagy telephelyét bejelentett cég(ek) székhelyét, ill. telephelyét az ingatlan-ingatlanból áthelyezze.

14. Eladók – figyelemmel arra, hogy kellékszavatossági felelősségük körébe tartozik az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet szerinti, a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozó **energetikai tanúsítvány** Vevők részére történő átadása – a jelen szerződés megkötésekor átadják az ingatlanra vonatkozó **HET-01651175** azonosító számú energetikai minőség tanúsítványt a Vevők részére, akik a jelen szerződés aláírásával a tanúsítvány átvételét elismerik.
15. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevők az esedékes fizetési kötelezettségük teljesítésével késedelembe esnek, úgy kötelesek a késedelembe esés időpontjától számítva napi 10.000,-Ft összegű kötbért megfizetni a késedelmesen fizetett összeg után. Amennyiben Eladók a birtokátruházás határidejét felróható okból elmulasztják, kötelesek a késedelem minden napjára 10.000,-Ft összegű kötbért fizetni a Vevők részére. Amennyiben bármelyik fél szerződéses kötelezettségével 15 napon túli késedelembe esik, a másik fél – kizárólag a fenti 7) pont szerinti feltételek szerint – jogosult a szerződéstől egyoldalú nyilatkozatával elállni anélkül, hogy további határidőt biztosítana a szerződésszegés orvoslására. Amennyiben Vevők az Eladók felróható szerződésszegése miatt a szerződéstől elállnak, Eladók kötelesek a foglaló kétszeres összegét Vevőknek az elállás hatályba lépésének időpontjában megfizetni, és a már átvett vételárelőleget részükre a törvényes kamataival növelt összegben visszafizetni. Amennyiben Eladók a Vevők szerződésszegése miatt a szerződéstől elállnak, jogosultak a foglaló összegét megtartani, de a már átvett vételárelőleget részükre kötelesek visszafizetni.
16. **A Vevők kérik a NAV-ot, hogy az Itv. 26.§ (1a) bekezdés f) pontja alapján állapítsa meg, hogy a jelen adásvételi ügylet során az 1. pontban megjelölt ingatlan szerzése mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól, figyelemmel arra, hogy azt Vevők családi otthonteremtési kedvezmény felhasználásával vásárolják meg.**
17. Az adásvételi szerződés megkötésével és a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetésével járó **költségek** kizárólag a **Vevőket** terhelik. Vevők kötelezettsége, hogy a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatosan eljárjanak, továbbá őket terheli a tulajdonosváltás közüzemek részére történő bejelentése is.
18. Felek kijelentik, hogy az **Eladók és Vevők cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok**, akiket a jelen Szerződés megkötésében semmilyen jogszabályi rendelkezés nem korlátoz, továbbá, hogy jognyilatkozatukhoz harmadik személy hozzájárulására nincs szükség.
19. Felek e Szerződés aláírásával **meghatalmazzák a Pleszkáts Ügyvédi Irodát** (1149 Budapest, Kövér Lajos u. 13. I/6., ügyintéző ügyvéd: Dr. Pleszkáts Tibor, KASZ: 36067279) az adásvételi szerződés ellenjegyzésére és az illetékes Földhivatalnál történő eljárásra. Ügyintéző ügyvéd a meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével **elfogadja**.
20. Szerződő Felek kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvédtől a jelen jogügyletre vonatkozóan a jogaikra és kötelezettségeikre (különösen az adózási és illetékfizetési jogszabályokban foglalt kötelezettségeikre) teljes körű felvilágosítást kaptak és azt megértették. Kijelentik továbbá, hogy a jelen adásvételi szerződésben foglaltakat, mint ügyvédi tényvázlatot és megbízást is elfogadják, az akaratukkal mindenben megegyezik.
21. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli Felek vonatkozásában. Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései szerint jelen szerződésben kerültek rögzítésre, felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okiratok bemutatása alapján. Felek hozzájárulnak, hogy okiratszerkesztő ügyvéd adataikat tartalmazó

Eladó

Eladó

Vevő

Vevő

Pleszkáts Ügyvédi Iroda
 Dr. Pleszkáts Tibor ügyvéd
 1149 Budapest, Kövér Lajos u. 13. I/6.
 Adószám: 18187252-2-42
 KASZ: 36067279

okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelje.

22. A jelen szerződés az azt utolsóként aláíró személy aláírásának a napjával jön létre és lép hatályba.
23. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek a jelen adásvételi szerződést - annak elolvasása és egymás felé kölcsönösen visszaigazolt egységes értelmezése után - mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá.

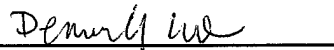
Budapest, 2023. december 6.



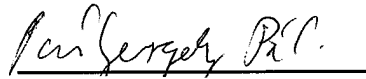
Eladó



Vevő



Eladó



Vevő

Ellenjegyzem Budapesten, 2023. december 6-án:

Pleszkáts Ügyvédi Iroda

Dr. Pleszkáts Tibor ügyvéd
1149 Budapest, Kövér Lajos u. 13. I/6.
Adószám: 18187252-2-42
KASZ: 36067279

