

Ingatlan
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

a budapesti IX. kerületi ingatlan-nyilvántartásban **36814/0/A/18** helyrajzi szám alatt
nyilvántartott, természetben **1091 Budapest, Üllői út 11-13. földszint 5.** szám alatt található
társasházi lakásingatlan tárgyában

Ghanbari Todashki Sheida

eladó

képviselésében

Mirza Hosseini Farhad

meghatalmazott

valamint

INVERSOL Ingatlanforgalmazó Kft.

Vevő

között.

BFKH XI. Kerületi Hivatala
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2019. December 05.
1090050560002019
Ikt. szám:
Mellékletek (db):
Alírást: ✓



Budapest, 2019. november hó 28.

Ghanbari Todashki Sheida eladó, képviselésében, **Mirza Hosseini Farhad** meghatalmazott:

INVERSOL Kft. vevő képviselésében **Bánk Attila Ferenc** ügyvezető:

Ellenjegyzem (ü.i.sz.: Ü-103470, KASZ: 36063136) Budapest, 2019. november hó 28.

Adásvételi szerződés

Készítette dr. Kiss Gábor H. ügyvéd

Budapest, Szent István krt. 2. III/15., Tel.: 784-0577, 06202975568, Fax: 784-0728

iroda@drkgh.hu

www.drkissgaborh.hu

Kiss Gábor H. ügyvéd
Budapest, Szent István krt. 2. III/15.
KASZ: 36063136

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Ghanbari Todashki Sheida (születési név: Ghanbari Todashki Sheida, születési hely és idő: Shemiran (Irán), 1969. szeptember hó 11., anyja neve: Vajiheh Safarbayat, lakcíme: Teherán (Irán) Shahrak- E Gharb, nyugati Arghavan St.Paeizan st.Unit 3.No.4., személyi azonosító: -, útleve száma: 34198033, adóazonosító: 0452764203), iráni állampolgár, mint **Eladó**, akinek képviselőjében jelen adásvételi szerződés megkötése során külön okiratban foglalt meghatalmazás alapján,

Mirza Hosseini Farhad (születési név: Mirza Hosseini Farhad, születési hely és idő: Teherán (Irán), 1968. december hó 21., anyja neve: Mirza Ahmadi Aghdas, lakcíme: 1028 Budapest, Jókai utca 13., személyi azonosító: 1-681221-0443, adóazonosító: 8372444641), iráni állampolgár, mint **Meghatalmazott** (továbbiakban: mint **Eladó**) jár el,

másrészről

INVERSOL Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.01-09-967050, székhely: 1036 Budapest, Lajos u. 93-99. H. ép. IV/2., adószáma: 23469916-2-41, statisztikai számjele: 23469916-6810-113-01, képviseli: Bánk Attila Ferenc ügyvezető önállóan) **Vevő** (továbbiakban: **Vevő**, Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: **Felek**) között a keltezés szerinti helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1.) Eladó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonában áll a budapesti IX. kerületi ingatlan-nyilvántartásban **36814/0/A/18** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben **1091 Budapest, Üllői út 11-13. fszt. 5.** szám alatt található, 66 nm alapterületű társasházi ingatlan, a hozzá tartozó 97/10000-ed eszmei hányaddal.

Eladó tulajdonjoga az ingatlan tulajdoni lapján II/6.) sorszámon, 178534/2/2014/14.11.13 számon került bejegyzésre

Az ingatlan tulajdoni lapján III/2.) sorszámon a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (továbbiakban: **Jogosult**) javára elővásárlási jog került bejegyzésre.

Az ingatlan tulajdoni lapja további terhet vagy elintézetlen széljegyvet nem tartalmaz.

2.) Eladó eladja, Vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja Eladó 1.) pontban körülírt ingatlanát. A felek az ingatlan tehermentes vételárát, kölcsönös egyeztetés után **36.000.000.-** azaz Harminchatmillió Forintban állapítják meg, mely az alábbiak szerint kerül megfizetésre:

a.) Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával egy időben **3.600.000.-** azaz Hárommillió-hatszázézer Forintot Eladó részére **foglalóként** megfizetett, oly módon, hogy azt okiratszerkesztő ügyvéd K&H Bank Zrt.-nél vezetett 1040 0023 5052 6582 5468 1012 számú letéti számlájára a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg banki átutalással teljesítette. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló szabályaival tisztában vannak, a foglaló **Ghanbari Todashki Sheida** eladó, képviselőjében **Mirza Hosseini Farhad** meghatalmazott:

INVERSOL Kft. vevő képviselőjében Bánk Attila Ferenc ügyvezető:

Ellenjegyzem (ü.i.sz.: Ü-103470, KASZ: 36063136) Budapest, 2019. november hó 28.

Adásvételi szerződés

Készítette dr. Kiss Gábor H. ügyvéd

1136 Budapest, Szent István krt. 2. III/15., Tel.: 784-0577, 06202975568, Fax: 784-0728

iroda@drkgh.hu

www.drkissgaborh.hu

Dr. Kiss Gábor H. ügyvéd
1136 Budapest, Szent István krt. 2. III/15.
KASZ: 36063136



jogi természetét ismerik, szabályait megértették. A Felek tudomással bírnak arról, hogy a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalt elveszti, illetve a kapott foglalt kétszeresen köteles visszafizetni. Amennyiben a teljesítés megkötéséért mindkét fél felelős, vagy egyik fél sem felelős, úgy a foglalt egyszeres összegben visszajár Vevő részére. Jelen pontban foglalt vételár rész ügyvédi letétbe helyezéséről, valamint a letétkezelés módjáról, illetőleg a letét kiadás feltételeiről Felek külön okiratban foglaltan megállapodtak. Letéteményes akkor jogosult a letétbe vett foglalt Eladó részére történő kiadása iránt intézkedni, amennyiben részére a Jogosult hitelt érdemlő módon igazolja, hogy nem kíván élni az őt megillető elővásárlási jogával. Az elővásárlási jog jogosultjának nyilatkozata hiányában Letéteményes ügyvéd köteles a foglalt összegét legkésőbb az elővásárlási jog gyakorlására felhívó nyilatkozat jogosult általi kézhezvételének napjától számított 90 napon belül megfizetni Eladó számára. Eladó a jelen pont szerinti teljesítés ezen módját elfogadja, ahhoz kifejezetten hozzájárul.

b.) A fennmaradó **32.400.000.-** azaz Harminckétfélmillió- négyszázezer Forint vételár rész megfizetésére Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773023-00849922 számú számlájára banki átutalással kerül sor, amennyiben az adásvételi szerződés 1.) pontjában feltüntetett elővásárlásra jogosult nem kíván élni elővásárlási jogával az elővásárlási jog gyakorlásáról lemondó nyilatkozat pedig Vevő és Letéteményes ügyvéd számára hitelt érdemlő módon bemutatásra kerül. Az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat Felek és Letéteményes ügyvéd általi kézhezvételétől számított 3 napon belül Vevő kötelezettséget vállal a vételárhátralék jelen pontban rögzítettek szerinti megfizetésére. Az elővásárlási jog jogosultjának nyilatkozatának hiányában Vevő köteles a fennmaradó vételár részt legkésőbb az elővásárlási jog gyakorlására felhívó nyilatkozat jogosult általi kézhezvételének napjától számított 90 napon belül, de legkésőbb 2020. február hó 28. napjáig megfizetni Eladó számára.

3.) Az ingatlan birtokba adására – jegyzőkönyv felvétele mellett – a teljes vételár megfizetését követő 3 napon belül kerül sor, mely időponttól kezdődően Vevő élvezzi az ingatlan hasznát és viseli annak terheit. A birtokba adás napján a kárveszély Vevőre száll át. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokbavételét követően haladéktalanul intézkedik a tulajdonosváltás közműszolgáltatók és a társasház közös képviselője felé történő bejelentéséről. Az ennek elmulasztásából eredő károkért a felelősség Vevőt terheli.

4.) Eladó jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a 2.b.) pont szerinti vételárhátralék kiegyenlítése, azaz a teljes vételár megfizetésének esetére külön okiratban foglaltan, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Eladónak az üzleti ingatlan tekintetében fennálló 1/1-ed arányú kizárólagos tulajdonjoga törlésével egyidejűleg, Vevő ingatlanon keletkezett, 1/1 arányú kizárólagos tulajdonjogát vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Szerződő felek úgy nyilatkoznak, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozat hat hónapon belül benyújtásra kerül az illetékes Földhivatalhoz, és egyben kérik az eljárás ezen időpontig történő függőben tartását az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdés b.) pontja

Ghanbari Todashki Sheida eladó, képviseletében Mirza Hosseini Farhad meghatalmazott:

INVERSOL Kft. vevő képviseletében Bánk Attila Ferenc ügyvezető:

Ellenjegyzem (u.i.sz.: Ü-103470, KASZ: 36063136) Budapest, 2019. november hó 28.



Adásvételi szerződés
Készítette dr. Kiss Gábor H. ügyvéd
1036 Budapest, Szent István krt. 2. III/15., Tel.: 784-0577, 06202975568, Fax: 784-0728
iroda@drkgh.hu
www.drkissgaborh.hu

alapján. Felek rögzítik, hogy Eladó tulajdonjog hozzájáruló nyilatkozata jelen szerződés aláírásával egy időben hat eredeti példányban eljáró ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezésre került.

5.) Eladó szavatolja, hogy az ingatlant per-, teher- és igénymentes állapotban idegeníti el Vevőnek, továbbá nyilatkoznak, hogy az elidegenítésére hiánytalan jogosultsággal rendelkezik, valamint szavatolja az ingatlan birtokbavételének zavartalanságát.

Eladó szavatolja továbbá, hogy az ingatlan egyetlen társaságnak sem képezi székhelyét, illetőleg telephelyét, apportként egyetlen-társaságban sem szerepel, továbbá az ingatlan rejtett hibájáról tudomása nincs, valamint hogy az ingatlan tekintetében harmadik személynek nincsen olyan joga (ideértve egyebek mellett az elővásárlási-, visszavásárlási, illetve a vételi jogot is), amely a Vevő tulajdonszerzését bármely formában akadályozza vagy korlátozza. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan birtokba adását követően haladéktalanul, de legkésőbb nyolc napon belül az ingatlanba esetlegesen bejelentett személyek az ingatlanból kijelentkeznek, melynek elmaradásából eredő károkért Eladó felel.

Felek rögzítik, hogy Eladó az ingatlan birtokba adásával egy időben átadja Vevő részére az ingatlannal kapcsolatos ügynevezett „nullás” igazolást, mely okirattal igazolja, hogy tartozás a társasház, illetve a közműszolgáltatók felé nem áll fenn.

Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlannal kapcsolatban minden lényeges kérdéssel a valóságnak megfelelő tájékoztatást adta Vevő részére. Eladó kijelenti, hogy nincsen tudomásuk olyan hibáról, amely az ingatlan rendeltetésszerű használatát korlátozná vagy ellehetetlenítené. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanon nem végzett engedély nélkül olyan építési munkát, amely a vonatkozó jogszabályok alapján építési engedélyköteles, továbbá az általa esetlegesen elvégzett vagy elvégeztetett átalakítások a jogszabályoknak megfelelően készültek. Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírásáig a Társasház közgyűlése nem hozott olyan határozatot, amely alapján a tulajdonostársakat bármilyen jogcímen a közös költségen felül rendkívüli befizetés terhelné, és ezért a kijelentésért teljes szavatosságot vállal. Ha utólag kiderülne, hogy volt ilyen közgyűlési határozat, az ezen ingatlanra eső befizetési kötelezettség az Eladót terheli, aki köteles ezt az ismertté, illetve esedékessé válástól számított legkésőbb 8 (nyolc) napon belül írásbeli felszólítás alapján megfizetni Vevő részére. Eladó szavatolja, hogy az ingatlant a jelen szerződés megkötését megelőzően másnak nem adta el, s arra vonatkozóan a jelen szerződés megkötését követően – Vevő kizárólagos tulajdonjogának földhivatali bejegyzéséig vagy a szerződés megszűnéséig – sem adásvételi, sem egyéb szerződést másokkal nem köt. A szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő az ingatlan per-, teher- és igénymentes tulajdonjogát szerzi meg. Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, laikus szemrevételezéssel műszaki jellemzőit megismerte, tisztában van azzal, hogy az ingatlan teljes körben felújításra szoruló állapotban van. Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, az így megismert állapotban képezi az a vétel tárgyát.

Ghanbari Todashki Sheida eladó, képviselőjében Mirza Hosseini Farhad meghatalmazott:

INVERSOL Kft. vevő képviselőjében Bánk Attila Ferenc ügyvezető:

Ellenjegyzem (ü.i.sz.: Ű-103470, KASZ: 36063136) Budapest, 2019. november hó 28.

Dr. Kiss Gábor H. ügyvéd
1136 Budapest, Szent István krt. 2. III/15.
KASZ: 36063136

Adásvételi szerződés
Készítette dr. Kiss Gábor H. ügyvéd
1136 Budapest, Szent István krt. 2. III/15., Tel.: 784-0577, 06202975568, Fax: 784-0728
iroda@drkgh.hu
www.drkissgaborh.hu



6.) Eladót képviselő meghatalmazott kijelenti, hogy cselekvőképes iráni állampolgár és az 1.) pontban körülírt ingatlan feletti rendelkezési joga Eladótól származó meghatalmazása alapján korlátozás alatt nem áll, továbbá a magyar nyelvet kiválóan érti és beszéli.

7.) Vevő kijelenti, hogy az illetékes Cégbíróság által bejegyzett, főtevékenységként saját tulajdonú ingatlan adásvételével foglalkozó magyar gazdasági társaság, melynek ingatlanszerzési képessége nem áll korlátozás alatt.

8.) A jelen szerződéssel kapcsolatos írásbeli értesítéseket Felek jelen szerződésben rögzített székhelyére kell postai ajánlott tértivevényes úton megküldeni. Felek rögzítik, hogy amennyiben a postai küldemény „nem kereste”, „a címzett az irat átvételét megtagadta” vagy „a címzett ismeretlen helyre költözött” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, úgy a küldemény a feladástól számított 10. (tizedik) napon kézbesítettnek minősül. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés bármely pontjának érvénytelensége nem hat ki a szerződés egészére, és ilyen esetben az érvénytelen pont helyett a Felek a jelen szerződés megkötésénél irányadó akaratuknak megfelelően fognak haladéktalanul az érvénytelen rész helyett érvényesen megállapodni. A Felek megállapodnak továbbá abban, hogy jelen szerződésnek a Felek által történt aláírásával az Ingatlannal kapcsolatos minden korábbi – akár szóbeli, akár írásbeli – megállapodásuk hatályát veszti és a jelen szerződésben foglaltak lépnek a helyébe.

9.) Szerződő felek jelen adásvételi szerződés megkötésekor megjelentek dr. Kiss Gábor H. ügyvéd előtt, és az ügy körülményeinek ismertetése és az ügylet jogi következményeire történő részletes ügyvédi tájékoztatás után az okiratszerkesztő dr. Kiss Gábor H. ügyvéd a szerződésnek kifejezetten a fenti tartalommal történő megszerkesztésével és ellenjegyzésével megbízzák, kijelentik továbbá, hogy a szerződést elolvasták, annak tartalmával tisztában vannak, a szerződést mindennemű kényszerből és fenyegetéstől mentesen, mint akaratúkká mindenben megegyezőt írják alá.

10.) Szerződő felek az ellenjegyző ügyvédet jelen szerződés aláírásával meghatalmazták, hogy az ingatlan tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése ügyében képviselőjükben eljárjon, a bejegyzésekre vonatkozóan nevükben jognyilatkozatot tegyen.

11.) Felek megállapodnak, hogy amennyiben vevő a jelen szerződésben foglalt fizetési kötelezettségei bármelyikével késedelembe esik, köteles a késedelem teljes ideje alatt napi 10.000.- azaz Tízezer forint késedelmi átalány-kötbért megfizetni Eladó részére. Felek szintén rögzítik, hogy amennyiben Eladó a birtokba adással késedelembe esik, köteles Vevő részére napi 10.000.- azaz Tízezer forint késedelmi átalány-kötbért fizetni vevő részére a késedelem teljes ideje alatt.

12.) Felek rögzítik, hogy jelen szerződés aláírásával egy időben Eladók átadták Vevő részére az ingatlanról HET-01014385 számon készült energetikai tanúsítványt.

Ghanbari Todashki Shejda eladó, képviselőjében Mirza Hosseini Farhad meghatalmazott:

INVERSOL Kft. vevő képviselőjében Bánk Attila Ferenc ügyvezető:

Ellenjegyzem (ü.i.sz.: Ü-103470, KASZ: 36063136) Budapest, 2019. november hó 28.

(Handwritten signature)
 Ügyvéd
 Szent István krt. 2. III/15.
 36063136

Adásvételi szerződés

Készítette dr. Kiss Gábor H. ügyvéd

1036 Budapest, Szent István krt. 2. III/15., Tel.: 784-0577, 06202975568, Fax: 784-0728

iroda@drkgh.hu

www.drkissgaborh.hu

Jelen hat számozott oldalon elkészített adásvételi szerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.

Kelt Budapesten, 2019. november hó 28.

Ghanbari Todashki Shaida eladó, képviselőjében **Mirza Hosseini Farhad** meghatalmazott:


INVERSOL Kft. vevő képviselőjében **Bánk Attila Ferenc** ügyvezető

Ellenjegyzési záradék:

Ez az okirat a közreműködéssel jött létre, megfelel a felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak, a szerződő felek azt előttem írták alá, miután személyazonosságukat az okiratban feltüntetett igazolványokkal igazolták. Ezt követően az okiratot ellenjegyzem.

Budapest, 2019. november hó 28.


dr. Kiss Gábor H. ügyvéd (ü.i.sz.: U-103470, KASZ: 36063136)



Ghanbari Todashki Sheida eladó, képviselőjében **Mirza Hosseini Farhad** meghatalmazott:


INVERSOL Kft. vevő képviselőjében **Bánk Attila Ferenc** ügyvezető:

Ellenjegyzem (ü.i.sz.: Ü-103470, KASZ: 36063136) Budapest, 2019. november hó 28.


 Dr. Kiss Gábor H.
 ügyvéd
 1136 Ép., Szent István krt. 2. III/15.
 KASZ: 36063136

Adásvételi szerződés
 Készítette dr. Kiss Gábor H. ügyvéd
 1136 Budapest, Szent István krt. 2. III/15., Tel.: 784-0577, 06202975568, Fax: 784-0728
iroda@drkgh.hu
www.drkissgaborh.hu