

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről,

██████████ (születési neve: ██████████, anyja neve: ██████████, szül. hely, idő: ██████████, lakcíme: ██████████ a., személyi azonosító száma: ██████████, adóazonosító jele: ██████████, állampolgársága: magyar állampolgár), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről,

██████████ (születési neve: ██████████, anyja neve: ██████████, szül. hely, idő: ██████████, lakcíme: ██████████, személyi azonosító száma: ██████████, adóazonosító jele: ██████████, állampolgársága: magyar állampolgár), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) (a továbbiakban **Eladó és Vevő együttesen: Felek vagy Szerződő Felek**) között, alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

I. A szerződés tárgya:

1. Az Eladó kijelenti és a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd által, a Takarnet rendszeren keresztül, a jelen szerződés aláírásának napján beszerzett tulajdoni lappal igazolja, hogy kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály (1111 Budapest, Budafoki út 59.) által, **Budapest IX. Ker. belterület ██████████ helyrajzi számon** nyilvántartott, természetben a **1091 Budapest ██████████ ajtó szám** alatt található, **52 négyzetméter** alapterületű, **lakás** megjelölésű ingatlan, a közös tulajdonból hozzá tartozó 92/10000 eszmei hányaddal (a továbbiakban: **Ingatlan**).

2. A Szerződő Felek az Ingatlan tulajdoni lapját közösen megvizsgálták és rögzítik, hogy az Eladó tulajdonjoga, vétel jogcímén a 88424/1/2012/12.03.01. számú határozattal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

3. A Szerződő Felek megállapították, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján 173077/2022.10.21, illetve 32923/2023.01.10 széljegyszámon ██████████ (születési neve: ██████████ an. ██████████ lakcíme ██████████) tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem széljegyzésre került. Az Eladó tájékoztatta a Vevőt és a földhivatal által érkeztetett ingatlan-nyilvántartási kérelemmel igazolta, hogy az adásvételi szerződést egyező akarattal megszüntették, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem visszavonása, és a széljegy törlése iránt 2023. január 10. napján intézkedett. A Szerződő Felek megállapították továbbá, hogy a tulajdoni lap további elintézetlen széljegyet nem tartalmaz.

4. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan műemléki védelem alatt áll. A műemlék jogi jelleg a tulajdoni lappal 1/3. sorszám alatt, a 227293/1/1995/95.12.28. számú határozattal feljegyzésre került. A Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan műemlék jogi jellegére tekintettel, az Ingatlan vonatkozásában – a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. § (1) bekezdés a) pontja, és a (4) bekezdése alapján – első helyen az államot, második helyen – megegyezésük szerint - a fővárosi és kerületi önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg. Az Eladó tájékoztatta a Vevőt, hogy a jelen adásvételi szerződést teljes terjedelmében köteles az elővásárlásra jogosultakkal közölni, és 35 napos határidő tűzésével köteles felhívni a jogosultakat az elővásárlási jog gyakorlására azzal, hogy amennyiben a címzettek a megadott határidőben nem nyilatkoznak, azt úgy kell tekinteni, hogy az elővásárlási jogukkal nem kívánnak élni. Abban az esetben, ha az elővásárlásra jogosultak határidőn belül nem nyilatkoznak, akkor az Eladó a postai tértivevény és a felhívást tartalmazó levél Vevő részére történő átadásával igazolja, hogy a jogosultak a megadott határidőn belül nem nyilatkoztak. A Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosultak köréből bárki az elővásárlási jogát gyakorolja, úgy a jelen

██████████
V Eladó

██████████
Vevő

██████████
Ugyvéd

érvényesen létrejött, de függő hatályú adásvételi szerződés az Eladó és az elővásárlási jogát gyakorló jogosult között jön létre, a jelen okiratban rögzítettek szerinti tartalommal. Abban az esetben, ha a jelen adásvételi szerződés a Felek között nem lép hatályba, mert az elővásárlási jogosultak élnek az elővásárlási jogukkal, az Eladó intézkedik a foglaló összegének visszafizetése iránt attól a naptól számított 5 (öt) napon belül, amely napon az Eladóval az elővásárlási jogát gyakoroló jogosult közli, hogy az elővásárlási jogával élni kíván.

5. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával anyagi és büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy az ingatlan – nyilvántartásban fellelhető adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek, azon sem ő, sem felhatalmazása alapján harmadik személy változtatásokat nem kezdeményezett.

II. A Felek megállapodása, az ingatlan vételára, a vételár megfizetése

1. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az **Eladó eladja, a Vevő megvásárolja** az 1.1. pontban körülírt Ingatlant a kölcsönösen kialakított **57.500.000,- Ft**, azaz **Ötvenhétmillió-ötszázezer forint** vételáron (a továbbiakban: **Vételár**).

2. A Szerződő Felek kijelentik, hogy az Ingatlan vételára, az Ingatlan megtekintése, állapotának felmérése, a forgalmi értéket befolyásoló valamennyi tényező figyelembevételével, egyező akaratuk alapján került megállapításra. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan vételára, az Ingatlan valós forgalmi értékét tükrözi, azt a Szerződő Felek kifejezetten méltányosnak és értékarányosnak fogadják el.

3. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a vételarat az alábbi ütemezés szerint fizeti meg:

- a) A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő a Vételárból 2023. január 7. napján **1.000.000,- Ft**-ot, azaz **Egymillió forintot** (1. vételárrészlet) az Eladónak, az Eladó [REDACTED] nél vezetett [REDACTED] számú bankszámlájára történő átutalással megfizetett. Az 1. vételárrészlet átvételét az Eladó külön okiratban elismerte.
- b) A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **4.750.000,- Ft**-ot, azaz **Négy millió-hétszázötvenezer forintot** (2. vételárrészlet) az Eladó a) pontban megjelölt bankszámlájára történő átutalással az Eladó részére megfizet.
- c) A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a vételár fennmaradó részét, vagyis **51.750.000,- Ft**, azaz **Ötvenegymillió-hétszázötvenezer forintot** (a továbbiakban: Vételárhátralék) a jelen adásvételi szerződés hatályba lépéséről szóló értesítés kézhezvételétől számított 5 (öt) napon belül a Vevő a) pontban megjelölt bankszámlájára történő átutalással fizeti meg.

4. A Szerződő Felek a Vételár 10%-ának megfelelő összeget, azaz **5.750.000,- Ft**-ot, azaz **Ötmillió-hétszázötvenezer forintot** (1. és 2. vételárrészlet) a Ptk. 6:185. §-a alapján, egyező akaratúlag, foglalónak minősítenek (a továbbiakban: **Foglaló**). A Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy az okírat szerkesztő ügyvédtől a foglaló jogi természetére vonatkozó tájékoztatást megkapták, azt megértették és tudomásul vették. Eszerint amennyiben az adásvételi szerződésben foglaltak teljesítése az Eladónak felróható okból marad el, a foglaló kétszeres összegét köteles a Vevő részére visszafizetni. Ha a szerződésben foglaltak teljesedése a Vevőnek felróható okból marad el, a Vevő a foglalót elveszti. Visszajár a Vevőnek a foglaló, ha az adásvételi szerződésben foglaltak teljesedése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkettő felelős. A Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben bármely jogosult él az elővásárlási jogával, és a szerződés az Eladó és az elővásárlásra jogosult között jön létre, úgy azt nem tekintik az Eladónak felróható oknak, ezért a Foglaló Eladóra vonatkozó jogkövetkezményeit erre az esetre nem alkalmazzák.

[REDACTED]
Eladó

[REDACTED]
Vevő

[REDACTED]
Ügyvéd

III. Az Eladó szavatossági nyilatkozatai

1. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan – az I.3. pontban rögzítetteken túlmenően - per-, teher- és igénymentes. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanon – az I.3. pontban rögzítetteken túlmenően - harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését, illetve az Ingatlan Vevő által történő birtoklását és használatát akadályozná, korlátozná vagy kizárná.

2. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a jelen szerződés megkötését megelőzően az Ingatlanra sem előszerződést, sem a földhivatalhoz benyújtásra köteles egyéb szerződést nem kötött és a jelen szerződés kivételével a jövőben sem fog kötni, amennyiben a jelen szerződés teljesül. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan rendeltetészerű használatra alkalmas és rendelkezik valamennyi törvényes és jelen szerződésben írt kellékkel, tartozékkal, alkatrészsel.

3. Az Eladó jótáll azért, hogy az Ingatlan házassági vagyonközösség részét nem képezi, és nem szolgál lakóhelyül házastársnak, volt házastársnak, élettársnak, volt élettársnak, így a Ptk. 4:48. §, illetőleg a 4:71. § szerinti hozzájáruló nyilatkozatra jelen szerződés megkötéséhez nincs szükség, továbbá a Ptk. 4:94. § szerinti ingatlanhasználatra vonatkozó felhatalmazást bíróság nem adott, ilyen eljárás folyamatban nincs és annak megindítására nincs is kilátás.

IV. A tulajdonjog átszállásával kapcsolatos rendelkezések

1. Az Ingatlan tulajdonjogát a Vevő akkor szerzi meg, amikor az elővásárlásra jogosultak az elővásárlási jogról lemondtak, vagy a megszabott határidőn belül nem nyilatkoztak arról, hogy az elővásárlási joggal élni kívánnak-e és az erről szóló igazolást az Eladó a Vevő részére átadta, a Vevő a Vételárat maradéktalanul megfizette, és a Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

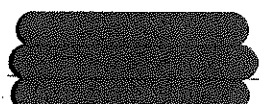
2. A Szerződő Felek felhatalmazzák a jelen szerződést szerkesztő ügyvédet arra, hogy jelen adásvételi szerződést az ingatlanügyi hatósághoz benyújtsa azzal, hogy kéri az eljáró illetékes földhivatalt, hogy az ingatlan – nyilvántartási eljárásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásától számított 6 (hat) hónapig tartsa függőben. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az okirat földhivatali benyújtásától számított legfeljebb 6 (hat) hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a földhivatalhoz be kell nyújtani. Az Eladó vállalja, hogy a jelen szerződés aláírását követően nem tesz olyan nyilatkozatot, amellyel az Ingatlant megterhelné, vagy a Vevő korlátozástól és terhektől mentes tulajdonjogának megszerzését, illetve földhivatali bejegyzését akadályozná vagy lehetetlenné tenné.

3. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, minden további feltétel nélkül, külön okiratban feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az I.1. pontban meghatározott Ingatlan tulajdonjoga a Vevő javára, 1/1 arányban, adásvétel jogcímén, az ingatlan – nyilvántartásba bejegyzésre és ezzel egyidejűleg az Ingatlanon fennálló tulajdonjoga törlésre kerüljön (a továbbiakban: bejegyzési engedély). A bejegyzési engedélyt az Eladó ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy az eljáró ügyvéd a letétbe vett bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetését követően jogosult és köteles a Vevőnek kiadni és/vagy az illetékes ingatlanügyi hatóság részére benyújtani.

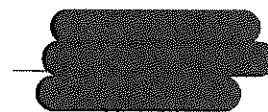
V. Az Ingatlan birtokba adása

1. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az Ingatlant – megtekintéskori állapotban, a benne található ingóságokkal együtt – a Vételárhátralék megfizetésével egyidejűleg a Vevő birtokába adja. A Szerződő Felek a birtokbaadás során külön jegyzőkönyvben rögzítik a közüzemi mérőórák állását.

2. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan költségeit, a bekövetkezett károk következményeit és a kárveszélyt a birtokba adásig az Eladó, a birtokbaadást követően a Vevő viseli. A költségek viselésének szempontjából azok felmerülésének időpontja az irányadó.


Eladó


Vevő


Ügyvéd

3. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az Ingatlan birtokba adásakor a közüzemi szolgáltatóktól, illetve a társasházi közös képviselőtől beszerzett igazolással igazolja, hogy közüzemi díj -, illetve közös költség tartozása nincs.

4. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan birtokba adásáig az Ingatlanból kijelentkezik, és ezt a lakcímet igazoló hatósági igazolvány bemutatásával a Vevő részére igazolja. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanban székhellyel, telephellyel, vagy fiókteleppel rendelkező gazdálkodó szervezet, vagy egyéb szervezet (a továbbiakban: szervezet) ezirányú jogosultságát legkésőbb a birtokbaadás napjáig megszünteti és ezen tényről a Vevőknek a nyilvántartást vezető hatóság által érkeztetett változás bejegyzési kérelemmel igazolja.

5. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy legkésőbb a birtokbaadást követő 14 (tizennégy) napon belül a tulajdonosváltozást a közüzemi szolgáltatóknál bejelentik.

6. Az Eladó tájékoztatta a Vevőt minden olyan közművel, az Ingatlan működésével, jogi jellegével kapcsolatban, amely a rendeltetésszerű használathoz szükséges. A Vevő a tájékoztatást tudomásul vette.

7. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant részletesen megtekintett állapotban vásárolja meg, az Ingatlan tulajdonságaival, állapotával tisztában van, a vételi szándékának az mindenben megfelel.

VI. Egyéb rendelkezések

1. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés csak írásban módosítható, a szerződéssel kapcsolatos nyilatkozatok írásban tehetők meg érvényesen, a szóban és ráutaló magatartással létrejött módosítás, közölt nyilatkozat érvénytelen.

2. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a HET-01535054 számú energetikai tanúsítványt a Vevőnek átadta, amelynek átvételét a Vevő a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

3. A Szerződő Felek egymás személyazonosságáról, az azokat tanúsító okiratok érvényességéről kölcsönösen meggyőződtek. Eljáró ügyvéd a Felek személyi adatainak a nyilvántartott adatokkal való egyezőségét és az általuk bemutatott okmányok érvényességét ellenőrizte.

4. A Szerződő Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, jog – és cselekvőképességük birtokában vannak, elidegenítési -, illetve szerzési képességük korlátozva nincs, jelen szerződés megkötéséhez harmadik személy vagy szerv hozzájárulása nem szükséges.

5. A Szerződő Felek a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével megbízzák [REDACTED] ügyvédet (1184 Budapest, [REDACTED]), továbbá meghatalmazzák arra, hogy a szerződéssel kapcsolatos földhivatali ügyintézés során a képviselőjükben eljárjon, aki a szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a külön tényvázlat nem készül, a jelen szerződés tényvázlatként is szolgál.

6. A Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt tényeket, adatokat az eljáró ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. A Szerződő Felek kijelentik, hogy szerződési akaratukat annak megfelelően, jelen szerződés teljeskörűen és csak azt tartalmazza. A Szerződő Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd részletesen tájékoztatta őket jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő minden lényeges körülményről, különös tekintettel az adó- és illetékfizetési kötelezettségre. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a kapott tájékoztatást megértették, annak tudatában a jelen szerződésben rögzített tartalommal kérik az okirat megszerkesztését. A Szerződő Felek kijelentik, hogy saját – és nem más személy – érdekében járnak el, továbbá hozzájárulnak személyi igazolványuk eljáró ügyvéd általi lemásolásához.

[REDACTED]
Eladó

[REDACTED]
Vevő

[REDACTED]
Ügyvéd

7. A Szerződő Felek tudomásul veszik a jelen szerződésből eredő adó- és illetékfizetési, illetve bejelentési kötelezettségre vonatkozó tájékoztatást, különös tekintettel a jelen okirat földhivatalhoz történő benyújtásakor csatolandó NAV (B400) adatlap kitöltésére.

8. A Szerződő Felek tényként rögzítik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos pénz átadás – átvétel, illetve az ezzel kapcsolatos elszámolás kizárólag a Szerződő Felek egymás közötti jogviszonyának tárgya, annak megtörténtét eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével nem tanúsítja.

9. A II. és IV. pontok kivételével, a jelen szerződés hatályba lépésének napja valamennyi elővásárlásra jogosult elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának az Eladóhoz történő megérkezésének napja, vagy amennyiben az elővásárlásra jogosultak a biztosított 35 napos határidőn belül nem tesznek nyilatkozatot az elővásárlási joggal kapcsolatban, úgy a rendelkezésre álló 35 napos határidő utolsó napját követő nap. Az Eladó a kézhezvételt követő napon köteles a Vevőnek átadni az elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatait. Amennyiben az elővásárlásra jogosultak az elővásárlási jogról nem nyilatkoznak, úgy az Eladó a nyilatkozattételre nyitva álló határidő utolsó napját követő napon köteles a tértivevényeket és az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívást a Vevőnek átadni.

10. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, így különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és az ingatlan - nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény rendelkezései az irányadóak.

11. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a jelen szerződésből egy – egy eredeti példányt átvettek.

Alulírott Szerződő Felek jelen szerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2023. január 13.

Eladó

Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Budapesten, 2023. január 13. napján

KASZ:

Eladó

5

Vevő

Ügyvéd

L.a. melléklet

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/23478/2023
2023.01.19

BUDAPEST IX.KER.

Belterület [REDACTED] helyrajzi szám

1091 BUDAPEST IX.KER. [REDACTED]

Széljegy: 36801/ 2023.01.16

Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, [REDACTED] a.név: [REDACTED]
[REDACTED] cím: 1182 BUDAPEST [REDACTED]

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	52	2 0	92/10000	magán
Bejegyző határozat: 166746/1/2008/08.01.31				

2. bejegyző határozat: 184391/1994/1994.08.10

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 227293/1/1995/95.12.28

Műemlék

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 88424/1/2012/12.03.01

jogcím: vétel

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név : [REDACTED]
sz.név: [REDACTED]
szül. : [REDACTED]
a.név : [REDACTED]
cím : [REDACTED]

III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 279392/1/2004/04.08.19

Társasház alapító okirat módosítás a lakásmegosztás folytán 52 m2 innen lejegyezve és átjegyezve az újonnan nyitott [REDACTED] hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjára.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE