

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Hegyi Zsolt (szül. neve: **Hegyi Zsolt**, születési hely, idő: **Hatvan, 1998. 03.16.**, anyja neve: **.....**, lakcíme: **.....**, szig. szám: **.....**, adóazonosító jel: **.....**, személyi azonosító jel: **.....**, magyar állampolgár) mint eladó (a továbbiakban: Eladó), másrészről

Nagy Máté (szül. neve: **.....**, születési hely, idő: **.....**, anyja neve: **.....**, lakcíme: **.....**, sz.ig.szám: **.....**, szül. személyi azonosító jel: **.....**, adóazonosító jele: **.....**, magyar állampolgár) mint vevő (a továbbiakban: Vevő) a továbbiakban Eladó és Vevő együttesen, mint a Felek- között a mai alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1.) Eladó 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartás szerint a HATVAN belterület 4604/18/A/11 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 3000 Hatvan, Tabán út 22. A épület 2. emelet 9 ajtó alatt található, 55m² alapterület, „lakás” megnevezésű ingatlan, az Alapító okirat szerint az osztatlan közös tulajdonból hozzá tartozó 576/10.000 eszmei hányaddal (tulajdoni illetőséggel) valamint az alapító okirat szerinti helyiségek (megnevezése a továbbiakban: Ingatlan). Tulajdonjogát az Eladó nem hiteles tulajdoni lapmásolat bemutatásával igazolja. Az Ingatlan 2020. március 10. napján kelt tulajdoni lapja szerint, amelyet az okiratszerkesztő ügyvéd a Takarnet rendszerről szerzett meg, az Ingatlan per, teher, igénymentes. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, amely tájékoztatást Vevő kifejezetten tudomásul vesz, hogy az Ingatlant a Hatvan Város Önkormányzatától vásárolta 2015. szeptember 08. napján kelt adásvételi szerződéssel. Az Eladó kijelenti, hogy az 547/2015. sz. Helyi Önkormányzati Határozatban foglalt feltételeknek maradéktalanul eleget tett. Hatvan Város Önkormányzata az adásvételi szerződéssel 5 éves elővásárlási jogot alapított, így a jelen ügylet során Hatvan Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg.

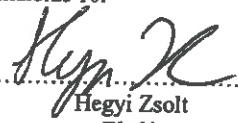
2.) A jelen szerződés aláírásával Eladó eladja, Vevő pedig a megtekintett állapotban megvásárolja a jelen szerződés 1.) pontjában körülírt 'Ingatlan' teljes tulajdonjogát 1/1 arányú tulajdoni hányadban. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan a fentiekben részletezett elővásárlási jogtól eltekintve per- teher- és igénymentes és Vevő tulajdonszerzését harmadik személy jogosultsága vagy igénye nem korlátozza, az ingatlan nem képezi házastársi vagy egyéb közös vagyon részét sem, azzal Eladó önállóan és kizárólagosan jogosult rendelkezni. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan valamennyi tulajdonságáról Vevőt szabályszerűen tájékoztatta, aki így arról tudomással rendelkezik, és annak semmilyen olyan rejtett hibája, hiányossága nincsen, amely a rendeltetésszerű használatot akadályozza vagy korlátozza.

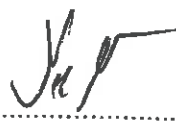
3.) Vételár, fizetési feltételek

3.1. Felek az Ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát **16.000.000,-Ft**, azaz **tizenhatmillió** forint összegben határozzák meg, amit Vevő forint pénznemben fizet meg az Ingatlan állapotára, alkatrészeire és tartozékaira tekintettel. A Felek rögzítik, hogy a vételárát az Ingatlan jelenlegi műszaki állapotának és forgalmi értékének ismeretében közösen határozták meg. A teljes vételárát Vevő a következő módon és fizetési ütemezés alapján fizeti meg:

3.2.1. A Vevő jelen adásvételi szerződés aláírását követő munkanapon megfizet banki átutalás útján a Dr. Boda Rózsa Ügyvédi Iroda OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11705022-20002059-00000000 sz. ügyvédi letéti számlájára 2.000.000-Ft, azaz kétmillió forint összeget, amelyből 1.000.000-Ft, azaz egymillió forint összeget foglalo jogcímén, 1.000.000-Ft, azaz egymillió forint összeg pedig vételárrész jogcímén kerül megfizetésre Felek a foglalo jogi természetével tisztában vannak, annak jogi sorsáról megfelelő kioktatást kaptak. A foglalo az ingatlan vételarába beleszámít a magyar Ptk. 6:185.§ szakasza alapján. Abban az esetben, amennyiben a szerződés az eladónak felróhatóan hiúsul meg, a vevő részére a foglalo kétszerese kerül visszafizetésre. A vevő a foglalt elveszti, ha a szerződés neki felróhatóan hiúsul meg.

Budapest, 2020. március 10.


.....
Hegyi Zsolt
Eladó


.....
Nagy Máté
Vevő

Jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem; Budapest, 2020. március 10.

Dr. Boda Rózsa Ügyvédi Iroda
Dr. Boda Rózsa ügyvéd
1055 Budapest, Falk Miksa utca 28. IV/1.
KASZ: 36057729
Tel./fax: +36 70 625 8754 / +36 1 321 1245
E-mail: rozsaboda@legal-society.com

Az Eladó a jelen pont szerinti foglaló és vételár rész ügyvédi letét útján történő megfizetését a saját kezeihez történő teljesítésként ismeri el. Az Eladó köteles a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott elővásárlásra jogosult, az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatának megszerzése iránt a jelen adásvételi szerződés aláírását követően haladéktalanul eljárni. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a legközelebbi Önkormányzati testületi ülés 2020. március 26. napján esedékes. Abban a nem várt esetben, amennyiben az elővásárlásra jogosult írásbeli nyilatkozata 2020. április 15. napjáig nem kerül okiratszerkesztő ügyvéd részére megküldésre, úgy a fizetési határidők meghosszabbodnak a késedelem időtartamával. Letétkezelő ügyvéd legkésőbb az elővásárlásra jogosult írásbeli elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának megérkezését követő három munkanapon belül köteles a jelen pont szerinti foglaló és vételár rész összegét letétből felszabadítani és azt Eladó részére átutalni az Eladó HATVAN ÉS KÖRNYÉKE TAKARÉKSZÖVETKEZETNEL vezetett 62100188-15175692-00000000 sz. bankszámla számára. Eladó a jóváírás megtörténtéről köteles okiratszerkesztő ügyvédet a jóváírás megtörténtét követően haladéktalanul e-mail (rozsaboda@legal-society.com) útján tájékoztatni. Letéteményes ügyvéd köteles az elővásárlásra jogosult elővásárlási jogának gyakorlásáról szóló tudomásszerzést követő 3 munkanapon belül visszautalni a Vevő bankszámla számára a jelen pont szerinti foglaló és vételár rész összegét. Ebben az esetben a foglaló jogkövetkezményét a Felek nem rendelik alkalmazni, tehát az egyszeres összegben kerül Vevő részére visszafizetésre. A Felek kijelentik, hogy e rendelkezéseket letéti megállapodásnak tekintik.

3.2.3 Vevő legkésőbb az elővásárlásra jogosult elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának megérkezését követő 10 napon belül megfizet Eladó részére, készpénzben, átvételi elismervény alapján 2.000.000-Ft, azaz kétfélmillió forint összeget vételár rész jogcímén. Eladó köteles a vevői önerő maradéktalan megfizetését ügyvéd által ellenjegyzett okirattal igazolni az OTP Bank Nyrt. felé (nyilatkozat önerő megfizetéséről.)

3.2.4. Vevő a hátralékos vételár összegét, mindösszesen 12.000.000,-Ft azaz tizenkétfélmillió forint összeget banki átutalás útján legkésőbb 2020. július 1. napjáig fizeti meg Eladó részére, Eladó HATVAN ÉS KÖRNYÉKE TAKARÉKSZÖVETKEZETNEL vezetett 62100188-15175692-00000000 sz. bankszámla számára. Vevő előteljesítésre jogosult.

A felek kifejezetten rögzítik, hogy a hátralékos vételár, mindösszesen 12.000.000,-Ft azaz tizenkétfélmillió forint összeg az OTP Bank Nyrt.-től igényelt kölcsönből kerül kiegyenlítésre. Eladó a hátralékos vételár megfizetésének módját kifejezetten elfogadja. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is-minden ésszerű nyilatkozatot megtesz- ideértve a jelen szerződésnek az OTP Bank Nyrt. által megkívánt, de jogos érdekét nem érintő tartalmú módosítását- annak érdekében, hogy a Vevő hitelfelvételét és a bankhitelből finanszírozandó hátralékos vételár határidőben történő folyósítását elősegítse.

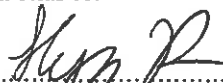
3.3. Felek rögzítik, hogy a Vevő részéről a foglaló, a vételár részek, valamint a hátralékos vételár teljesítettnek akkor számít, ha a vételár rész, valamint a hátralékos vételár teljes összegét az eladó bankszámláján Eladó számlavezető bankja hiánytalanul jóváírta. Eladó a jóváírások megtörténtéről köteles okiratszerkesztő ügyvédet (email cím: rozsaboda@legal-society.com) a jóváírások megtörténtét követő 1 munkanapon belül e-mail útján tájékoztatni.


3.4. Amennyiben az OTP Bank Nyrt. a hátralékos vételár folyósításától eláll vagy az igényelt kölcsönösszegnél kevesebb kölcsönösszeg nyújtását vállalná, akkor Vevő kötelezettséget vállal, hogy a jelen pontban meghatározott vételár részletet vagy a folyósított kölcsönösszeg és a vételár részlet különbségét – a jelen pontban megjelölt határidőben – saját forrásból teljesíti.

4.) A tulajdonjog átruházása

4.1. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél külön letéti szerződés alapján letétbe helyezi azon nyilatkozatát, amellyel hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlan tekintetében 1/1 arányú tulajdonjoga törlésre, illetve Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga pedig vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (a továbbiakban: Tulajdonjog átruházási nyilatkozat) a fenti 1. pontban megjelölt Ingatlan vonatkozásában. Felek rögzítik Vevő arra vonatkozó jogosultságát, hogy a

Budapest, 2020. március 10.

.....

 Hegyi Zsolt
 Eladó

.....

 Nagy Máté
 Vevő

Dr. Boda Rózsa Ügyvédi Iroda
 Dr. Boda Rózsa ügyvéd
 1055 Budapest, Falk Miksa utca 28. IV/1.
 KASZ: 36057729
 Tel./fax: +36 70 625 8754 / +36 1 321 1245
 E-mail: rozsaboda@legal-society.com

Jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem; Budapest, 2020. március 10.

jelen adásvételi szerződést tulajdonjog bejegyzési kérelemmel benyújtja az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatósághoz azzal, hogy a Felek az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 47/A. § (1) bekezdésének b) pontja alapján kéri az eljárás függőben tartását a Tulajdonjog átruházási nyilatkozat letétből történő felszabadítására és benyújtására meghatározott, de legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

4.2. Okiratszerkesztő ügyvéd köteles az OTP Bank Nyrt. felé letéti igazolással, valamint a letéti szerződés egy eredeti példányával igazolni a tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatokat tartalmazó okiratok letétbehelyezésének tényét. A tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozat az okiratszerkesztő ügyvéd köteles az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatósághoz benyújtani a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló kérelemmel egyidejűleg azt követő 2 munkanapon belül, hogy a hátralékos vételár megfizetéséről hitelt érdemlően tudomást szerzett.

4.3. *Felek megállapodnak, hogy amennyiben a hátralékos vételár megfizetésével kapcsolatos, 3.3 pontban hivatkozott (írásbeli) tájékoztatást Eladó a hátralékos vételár Vevő általi megfizetését követő 1 munkanapon belül nem adja meg okiratszerkesztő ügyvéd részre, úgy jelen pont szerinti tudomásszerzésnek minősül az is, ha a vételár megfizetésével kapcsolatos banki végrehajtott átutalási megbízások másolatát Vevő mutatja be az okiratszerkesztő ügyvéd részére.*

5.) Birtokátruházás

5.1. Eladó a Felek kifejezett megállapodása alapján legkésőbb a hátralékos vételár megfizetését követő 3 napon belül köteles az Ingatlant a megtekintett állapotban a Vevő birtokába bocsátani, a Felek által egyeztetett időpontban. A Felek egyezően az ingatlan tartozékának tekintik a beépített konyhaszekrényt, fürdőszobában mosdószekrényt és zuhanykabint. Ezeket a berendezéseket túlmenően a Vevő kiürített, tárgyaitól mentes állapotban ruházza át az ingatlan birtokát Vevőre. A Vevő a birtokátruházás időpontjától kezdve élvezi az Ingatlan hasznait és viseli annak terheit. Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan birtokba adása akként történik, hogy az Eladó átadja a Vevő részére az Ingatlan kulcsait, és a Felek a közművek mérőóráinak állásait közösen rögzítik. Eladó az Ingatlan birtokátruházással egyidejűleg köteles igazolni az Ingatlan közmű-, illetve közös költség-tartozás mentességét Eladó így kötelezettséget vállal továbbá, hogy az Ingatlant közüzemi díjtartozás legkésőbb a birtokbaadásig nem fogja terhelni.


5.2. A Vevő vállalja, hogy a birtokbaadás megtörténtét követő 10 munkanapon belül az Ingattal kapcsolatos közüzemi szolgáltatói szerződéseket a Felek által felvett jegyzőkönyvvel a saját nevére átíratja.


5.3. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően Vevő részére átadta a Társasház Alapító Okiratát (melyben a többi társasházi tulajdonos számára elővásárlási jog nem került kikötésre), valamint az ingatlanhoz az 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet „az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról” rendelkezéseinek értelmében készítettett energiahatékonysági tanúsítványt, amelynek száma: HET-01093872. Az energiahatékonysági tanúsítvány egy eredeti példányának átvételét a Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten elismeri és nyugtázza.

6.) Nyilatkozatok

6.1.1. Amennyiben a Felek bármelyike a jelen adásvételi szerződésben meghatározott kötelezettsége teljesítésével 15 napot meghaladó késedelembe esne, úgy a másik fél jogosult a jelen szerződéstől érdekmúlás igazolása nélkül egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállni, a 6.2.2. pont rendelkezéseinek figyelembe vételével. Az elállási jognyilatkozatot tartalmazó postai küldemény másik fél részére történő kézbesítésétől számított 5 napon belül felek kötelesek egymással elszámolni. Felek rögzítik, hogy a postai küldemény a kézbesítés második megkísérlésének ötödik napjától kézbesítettnek számít. Felek tudomásul veszik, hogy elállás esetén a szerződésbeli Ingattal az Eladó szabadon rendelkezik, azt harmadik személynek korlátozás nélkül értékesítheti. Elállás esetén a Vevő, mint jogosult részére az Ingatlanon fennálló, az ingatlan-nyilvántartásba a jelen szerződés alapján bejegyzett minden jogot, tény, feljegyzést Eladó önmaga, minden további feltétel nélkül jogosult törölni.

Budapest, 2020. március 10.


.....
Hegyi Zsolt
Eladó


.....
Nagy Mária
Vevő
Dr. Boda Rózsa Ügyvédi Iroda
Dr. Boda Rózsa ügyvéd
1055 Budapest, Falk Miksa utca 28. IV/1.
KASZ: 36057729
Tel./fax: +36 70 625 8754 / +36 1 321 1245
E-mail: rozsaboda@legal-society.com

Jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem; Budapest, 2020. március 10.

6.2.1. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlant harmadik személynek nem idegeníti el, azt nem terheli meg, azt biztosítésként semmilyen módon nem adja és arra jogot nem alapít a jelen szerződés megkötését követően a 3.1 pontban foglaltak szerinti vételár Vevő általi kifizetésének és a Tulajdonjog bejegyzési engedélynek az illetékes földhivatal felé történő benyújtásáig – és Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig –, de mindenképpen a jelen szerződés jogi hatályának fennállása alatt. Ezen szerződéses rendelkezés megsértése olyan súlyos szerződésszegésnek minősül, amelynek folytán Vevő jelen szerződéstől elállhat.

6.2.2. A felek megállapodnak abban, hogy a bankkölcsön folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a kölcsönt folyósító OTP Bank Nyrt. írásban hozzájárul. Az OTP Bank Nyrt. írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

6.3. A felek a fenti, 3.2.4. pont szerinti kölcsön folyósítása esetén már most hozzájárulnak ahhoz, hogy az OTP Bank Nyrt. javára 12.000.000-Ft, azaz tizenkétfélmillió forint tőke és szerződés szerinti járulékaik erejéig jelzálogjog/önálló jelzálog kerüljön bejegyzésre. A Vevő a jelzálog biztosítására a jelen szerződési kikötéssel az OTP Bank Nyrt. javára – annak külön nyilatkozata alapján – elidegenítési és terhelési tilalmat alapít, amelynek bejegyzését kéri az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóságtól.

6.4. Eladó az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal.

6.5. A szerződéskötés költségei, a tulajdon-átruházási illeték, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárási illeték, továbbá az Ingatlan tulajdonának megszerzésével kapcsolatos minden költség a Vevőt terheli. Szerződő Felek a szerződéskötéssel és a tulajdon-átruházással kapcsolatos mindennemű adó- és illetékkötelezettséggel tisztában vannak.

6.6. Eladó kijelenti, hogy cselekvőképes, magyar állampolgár. Ennek alapján Eladó ingatlan-elidegenítési jogában nem korlátozott, nyilatkozataihoz semmiféle hatósági engedélyre vagy harmadik személy hozzájárulására nincs szükség. Vevő kijelenti, cselekvőképes magyar állampolgár. Ennek alapján Vevő ingatlan-szerzési jogában nem korlátozott, nyilatkozataihoz semmiféle hatósági engedélyre vagy harmadik személy hozzájárulására nincs szükség.

6.9. Szerződő Felek az adásvételi szerződést csak írásban módosíthatják érvényesen. A szerződéssel kapcsolatos egyéb közléseiket is írásban kötelesek megtenni egymás felé, a szóban, vagy ráutaló magatartással tett nyilatkozataik nem bírnak joghatállyal.

6.10. Szerződő Felek kötelesek egymással a jelen szerződés teljesítése érdekében kölcsönösen együttműködni. Esetleges jogvitáik rendezésére elsősorban peren kívül kötelesek kísérletet tenni. A jelen szerződés magyar nyelven készült 4 (négy) számozott oldal terjedelemben, 9 eredeti példányban.

6.11. Felek megértették eljáró ügyvéd kioktatását a pénzmosásra vonatkozó törvényi rendelkezésekről, valamint a pénzmosás bűncselekményének a Btk. 303.§-ban foglalt szabályozásáról.

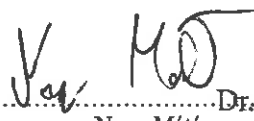
Felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során a bemutatott okiratokról másolatot készítsen, a Pmt. 18-19.§-a szerinti más szolgáltató által végzett ügyfél átvilágításhoz az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja, ill. engedélyezik felek, hogy az eljáró ügyvéd személyes adataikat (papíralapú, vagy elektronikus) másolatkészítés során kezelje.

6.12. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a kapcsolódó földhivatali eljárással megbízzák a Dr. Boda Rózsa Ügyvédi Irodát (cím: 1055 Budapest, Falk Miksa utca 28. szám, KASZ: 36057729), eljáró ügyvédként Dr. Boda Rózsa ügyvédet. Felek egyidejűleg jelentek meg az okiratszerkesztő ügyvéd előtt, ahol személyazonosságukat személyi igazolvánnyal igazolták.

Felek a fenti megállapodást — melyet tényvázlatként is elfogadtak — elolvasták, annak tartalmát megismerték és az okiratot szerkesztő ügyvéd előtt a teljeskörű jogi tájékoztatást (illeték, adózás, stb.) követően, mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag saját kezűleg írták alá.

Budapest, 2020. március 10.


.....
Hegyi Zsolt
Eladó


.....
Nagy Máté
Vevő

Dr. Boda Rózsa Ügyvédi Iroda
Dr. Boda Rózsa ügyvéd
1055 Budapest, Falk Miksa utca 28. IV/1.
KASZ: 36057729
Tel./fax: +36 70 625 8754 / +36 1 321 1245
E-mail: rozsaboda@legal-society.com

Jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem; Budapest, 2020. március 10.