

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Név:

Születési családi és utóneve:

Születési hely és idő:

Anyja születési neve:

Személyi igazolvány száma:

Személyi azonosítója:

Adóazonosítója:

Lakcíme:

alatti lakos, mint eladó (továbbiakban **eladó**),  
másrészről:

Cégnév:

Cégjegyzékszám:

Adószám:

Statisztikai számjel:

Székhely:

Ügyvezető:

mint vevő (továbbiakban **vevő**)

meghatalmazottja:

Név:

születési név:

Születési hely és idő:

Anyja születési neve:

Személyi igazolvány száma:

Személyi azonosítója:

Adóazonosítója:

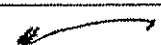

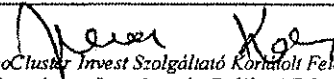
Lakcíme:

együttesen, mint **szerződő felek** között az alulírt helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy a **Budapest VIII. kerület** [redacted] hrsz. alatt felvett és az ingatlan-nyilvántartás szerint 1083 Budapest, Tömő utca [redacted] ajtó alatt található 20 m<sup>2</sup> területű, 1 szobából és az alapító okiratban meghatározott helyiségekből álló, társasházban lévő, magántulajdonú lakásingatlan –melyhez a közös tulajdonból 152/10.000-ed eszmei hányad tartozik- 1/1 tulajdoni arányban [redacted] eladó tulajdonát képezi.

Az ingatlant a Budapest Főváros VIII. ker. Önkormányzat jogosult javára bejegyzett elővásárlási jog terheli, ezt meghaladóan az ingatlan per-, teher és igénymentes.

Eladó tulajdonjogát a jelen szerződést készítő ügyvéd által a TAKARNET rendszerből 2017. szeptember 25. napján 630717/4/2017. megrendelésszámon kiváltott nem hiteles -azonban a Magyar Ügyvédi Kamara elnökségének 2/2016. (X.16.) számú állásfoglalása szerint az ügyvédi okiratszerkesztés során felhasználható-tulajdoni lappal igazolta.

|  |  |   |
|--|--|---|
| <br>dr. Hammer Hilda ügyvéd<br>ügyvéd | <br>eladó | <br>InnoCluster Invest Szolgáltató Korlátolt Felelősségű<br>Társaság vevő meghat. dr. Erdélyiné Fekete Klára<br>Ágnes |
|--|--|---|

Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel.

Eladó felelőssége tudatában szavatol azért, hogy a tulajdoni lap másolat fentiek szerinti dátummal történő kibocsajtása óta semmilyen olyan jognyilatkozatot nem tett vagy cselekményt nem eszközölt, amely a tulajdoni lapon feltüntetett, ill. a fentiekben leírt eljárás szerinti állapothoz képest változást eredményez vagy eredményezhet, és hogy egyéb ilyen tényről vagy körülményről nincs tudomása.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan állapotáról teljes körűen tájékoztatta vevőt, ill. vevő kijelenti, hogy az „Épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról” szóló 176/2008. sz. Korm. rendelet alapján szükséges energetikai tanúsítványt eladótól átvette, és ennek ismeretében kötik meg jelen szerződést. Az ingatlan energetikai minőség szerinti besorolása JJ (Rossz), a tanúsítvány azonosító száma: HET-00369943.

2./ Eladó eladja adásvétel jogcímén –a Budapest Főváros VIII. ker. Önkormányzat jogosult javára bejegyzett elővásárlási joggal terhelten, ezt meghaladóan per-, teher-, és igénymentesen- a jelen szerződés 1./ pontjában pontosan körülírt és meghatározott ingatlanát vevőnek a vevővel kölcsönösen kialakított és megállapított 8.000.000.- Ft, azaz nyolcmillió forint vételárért.

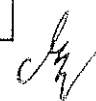
3./ Vevő a jelen szerződés 1./ pontjában meghatározott ingatlant adásvétel jogcímén -a Budapest Főváros VIII. ker. Önkormányzat jogosult javára bejegyzett elővásárlási joggal terhelten, ezt meghaladóan- per-, teher-, és igénymentesen- a fent írt vételárért 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja eladótól.

4./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő a teljes 8.000.000.-Ft, azaz nyolcmillió forint vételárát jelen szerződés keltétől számított 1 munkanapon belül –az ingatlan birtokának átruházásával egyidejűleg vállalja megfizetni eladó részére eladó rendelkezése szerint az OTP Bank Nyrt.-nél [REDACTED] néven vezetett [REDACTED] számú számlára történő átutalás útján.

5./ Eladó jelen szerződés aláírásával megbízza az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvédet, hogy az adásvételi szerződést annak aláírását követő 3 munkanapon belül nyújtsa be a Budapest Főváros VIII. ker. Önkormányzat elővásárlási jog jogosultja részére az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat beszerzése céljából. A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.). sz. Ök. rendelet 9. § (2) bekezdése szerint „ha az önkormányzat az elővásárlási joga gyakorlásával kapcsolatos megkereséstől számított hatvan napon belül nem nyilatkozik, az ingatlan elidegeníthető. A bejegyzett elővásárlási jogot az elidegenítés nem érinti.” Amennyiben a fenti határidőn belül a Budapest Főváros VIII. ker. Önkormányzat az elővásárlási jogával élni kíván, úgy ennek közlésével egyidejűleg a vevő által a Budapest Főváros VIII. ker. Önkormányzat elővásárlási jogának gyakorlását bejelentő nyilatkozat kézhezvételéig vevő által a jelen szerződés alapján megfizetett vételárát/vételárrészt az elővásárlási jog jogosultja közvetlenül vevő részére köteles visszafizetni a vevő által külön okiratban megadandó bankszámlára történő átutalással. A fenti esetben Eladó és Vevő egy mindkét fél által aláírt közös okiratban nyilatkozik az elővásárlási jog jogosultja részére a Vevő által kifizetett –és Eladó által Vevő részére engedményezett- vételár/vételárrész összegéről.

6./ Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben vevő a jelen szerződés 4./ pontjában meghatározott vételár fizetési kötelezettségével késedelembe esne, úgy a késedelem napjaira napi 3.000.-Ft, azaz háromezer forintot köteles késedelmi kötbér címén eladó részére megfizetni.

|   |                   |   |
|---|-------------------|---|
| <p><br/>dr. Hammer Hilda ügyvéd<br/>ügyvéd</p> | <p>[REDACTED]</p> | <p><br/>InnoCluster Invest Szolgáltató Korlátolt Felelősségű<br/>Társaság vevő meghat: dr. Erdéhyiné Fekete Klára<br/>Agnes</p> |
|---|-------------------|---|



Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben eladó a jelen szerződés 7./ pontjában meghatározott birtok átruházási kötelezettségével késedelembe esne, úgy a késedelem napjaira napi 3.000.-Ft, azaz háromezer forintot köteles késedelmi kötbér címén vevő részére megfizetni.

Eladó köteles biztosítani, hogy a vételár kifizetését megelőzően vevő az ingatlant megtekinthesse, annak megállapítására, hogy az ingatlan alkalmas-e arra, hogy vevő birtokba vegye és azt rendeltetésszerűen, minden korlátozástól mentesen, teljes terjedelmében használhassa.

Amennyiben az ingatlan ennek a követelménynek nem felel meg, úgy eladó késedelembe esik, és mindaddig, amíg eladó nem tesz eleget az ingatlan birtokba adásra alkalmas állapotba hozására való kötelezettségének, a vételár nem kerülhet kifizetésre, és vevő nem esik késedelembe.

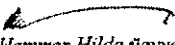


7./ Vevő a vétel tárgyát képező ingatlant jelenlegi ismert és megtekintett állapotában vásárolja meg eladótól. Eladó az ingatlan birtokát a teljes vételár jelen szerződés 4./ pontjában meghatározottak szerinti átutalásával egyidejűleg –külön birtok-átruházási jegyzőkönyvvel– adja üres és beköltözhető állapotban vevő birtokába azzal, hogy vevő a birtok-átruházás időpontjától viseli az ingatlan terheit és húzza annak hasznait.

8./ Eladó a vételár kifizetését megelőzően a nemleges igazolások vevő részére történő átadásával köteles igazolni, hogy a vétel tárgyát képező ingatlant közüzemi díjtartozás és közös költség tartozás nem terheli. Eladó köteles gondoskodni arról, hogy a birtokátruházás napján az ingatlan kiürített és beköltözhető állapotban legyen, továbbá kijelenti és szavatolja, hogy ezen időpontban az ingatlanba igazgatás rendszertileg senki nincs bejelentve.

9./ Eladó tulajdonjogát a teljes vételár jelen szerződés 4./ pontjában meghatározottak szerinti átutalásáig fenntartja, azonban eladó hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **Budapest VIII. kerület** **hatsz. alatt felvett ingatlanra** vevő javára a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem az ingatlan-nyilvántartásban benyújtásra kerüljön azzal, hogy a beadvány elintézését az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 47/A § (1) bek. b./ pontja alapján kéri függőben tartani a tulajdonjog bejegyzési engedélynek a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. kerületi Hivatalához 6 hónapon belül történő benyújtásáig.

10./ Eladó jelen szerződés aláírásával egy időben ügyvédi letétbe helyezi a jelen szerződést készítő ügyvédnél a vevő tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozata 6 eredeti példányát azzal a rendeltetéssel, hogy letéteményes ügyvéd a teljes hátralékos vételár jelen szerződés 4./ pontjában meghatározottak szerinti átutalásának hitelt érdemlő módon történő igazolását követően jogosult és köteles a nyilatkozatot vevő részére kiadni ill. az illetékes Földhivatalba benyújtani.

11./ Eladó feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan a tulajdonjog átruházásakor per-, teher-és igénymentes (kivéve a Budapest Főváros VIII. ker. Önkormányzat elővásárlási jogát), azt adó vagy adójellegű tartozás nem terheli, továbbá az ingatlan nem képezi végrehajtás tárgyát, ill. nem áll bírói zárlat alatt. Eladó szavatosságot vállal továbbá azért is, hogy harmadik személynek nincs az ingatlan-nyilvántartáson kívüli követelése vagy bármely más joga a vétel tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban, ill. nincs olyan természetes vagy jogi személy, ill. jogi személyiséggel rendelkező egyéb szervezet, akinek joga a vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná. Abban az esetben, ha a birtokátruházást követően az ügyleti ingatlannal kapcsolatosan esetleges tartozás vagy tartozások megfizetése válna esedékessé - amelyek még a birtokbavételt megelőzően keletkeztek-, úgy ezek megfizetésére Eladó vállal kötelezettséget.

|  |  |  |
|--|--|--|
| <br>dr. Hammer Hilda ügyvéd<br>ügyvéd | <br>eladó | <br>InnoCluster Invest Szolgáltató Korlátolt Felelősségű<br>Társaság vevő meghat. dr. Erdélyiné Fekete Klára<br>Agnes |
|--|--|--|



Eladó kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan nem képezi sem házastársi, sem élettársi vagyonszövetség részét, ekként a Ptk. 4:48 § ill. 4:77.§ szerinti hozzájáruló nyilatkozatra nincs szükség.

12./ Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. alapján azonosítási kötelezettség terheli az eladó és vevő adatai vonatkozásában. Felek adatai a fenti törvény rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a törvény szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) munkanapon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

13./ Szerződő felek kijelentik, hogy eladó teljes cselekvőképességgel rendelkező, nagykorú magyar állampolgár, vevő Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, felek szerződéskötési képességét hatályos jogszabályok nem korlátozzák.

14./ Eladó tudomással bír a jövedelemadó fizetés szabályairól illetve a mentesség eseteiről, míg vevő tudomással bír az illetékfizetés szabályairól.

15./ Szerződő felek megbízzák dr. Hammer Hilda ügyvédet (1146. Budapest, Hermina út 27. sz. 1. em. 2.) dr. Hammer Hilda ügyvéd ügyintézésében jelen szerződés elkészítésével és az azt követő eljárásban (Földhivatal, NAV) a képviselőtük ellátásával.


16./ Jelen Szerződés rendelkezéseinek Felek által és közös akaratuknak megfelelően történő módosítása érvényesen csak írásban történhet.


17./ Titoktartási záradék: szerződő felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vételárát bizalmas, olyan adatnak tekintik, amelyről kívülről személy vagy szervezet részére semmilyen formában információt nem adhatnak, azzal, hogy az ezen titoktartási záradék rendelkezését esetlegesen megsértő fél a másik fél felé teljes körű kártérítési felelősséggel tartozik.

18./ Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben 2013. évi V. tv. (Polgári Törvénykönyv) rendelkezései az irányadó.

Fenti 4 oldalból álló szerződést szerződő felek elolvasás és megértés után –a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd jelenlétében-mint akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg és jóváhagyólag aláírják.


Kelt: Budapest, 2017. szeptember 25.

.....  
  
 eladó

.....  
  
**InnoCluster Invest Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**  
 vevő (képv: Bálint Gabriella ügyvezető)  
 meghatalmazott: dr. Erdélyiné Fekete Klára Ágnes

Ellenjegyzem Budapesten, 2017. szeptember 25.

dr. Hammer Hilda ügyvéd  
 lajstromszám: 10945  
 Székhely: 1146 Budapest, Hermina út, 27. sz. 1. em. 2.

 dr. Hammer Hilda  
 ügyvéd  
 1146 Budapest, Hermina út 27.sz. 1/2.  
 e-mail: drhammer@gmx.com  
 Tel./Fax: 06 1 363 0713  
 06-30-419 1636

