

2. sz. melléklet
a 874/2017. (X.09.) sz.
VPB határozat melléklete

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
Név:
Születési családi és utóneve:
Születési hely és idő:
Anyja születési neve:
Személyi igazolvány száma:
Személyi azonosítója:
Adóazonosítója:
Lakcíme:
mint eladó, (továbbiakban eladó),
meghatalmazottja:
Név:
Születési családi és utóneve:
Születési hely és idő:
Anyja születési neve:
Személyi igazolvány száma:
Személyi azonosítója:
Állampolgársága:
Lakcíme:
másrésztől:
Cégnév:

[REDACTED]

[REDACTED]

InnoCluster Invest Szolgáltató Korlátolt
Felelősségű Társaság
Cg.01-09-895961
14259245-2-41
14259245-7022-113-01
1025 Budapest, Kapy u. 14. sz. C. ép.
Bálint Gabriella

Cégjegyzékszám:
Adószám:
Statistikai számjel:
Szekhely:
Ügyvezető:
mint vevő (továbbiakban vevő)
meghatalmazottja:

dr. Erdélyiné Fekete Klára Ágnes
Fekete Klára Ágnes

Név:
születési név:
Születési hely és idő:
Anyja születési neve:
Személyi igazolvány száma:
Személyi azonosítója:
Adóazonosítója:
Lakcíme:

[REDACTED]

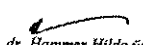

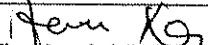
együttesen, mint szereződő felek között az alulírt helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

Szerződő felek rögzítik, hogy a Budapesten 2017. április 3. napján kötött adásvételi előszerződés alapján egymással végleges adásvételi szerződést kötnek az alábbi tartalommal:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest, VIII. ker. [REDACTED] hrsz. alatt felvett és a valóságban 1083 Budapest, [REDACTED] ajtó „felülvizsgálat alatt” címen tartalom nélküli, 31 m2 területű, társasházban lévő, egy szobából és az alapító okiratban meghatározott mellékhelyiségekből álló lakás megnevezésű ingatlan - melyhez a közös tulajdonból 236/10.000 ad eszmei hányad tartozik- a tulajdoni lap II./3. sorszámú bejegyzése szerint 1/1 tulajdoni arányban [REDACTED] eladó tulajdonát képezi. Az ingatlant a tulajdoni lap III./1. sorszáma alatt a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 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 18. napján 614364/4/2017. megrendelészámon kiváltott nem hiteles -azonban a Magyar Ügyvédi Kamara elnökségének 2/2016. (X.16.) számú állásfoglalása szerint az ügyvédi okiratszerkesztés során felhasználható-tulajdoni lappal igazolta.

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

| | | |
|--|--|---|
|  dr. Hammer Hilda ügyvéd ügyvéd |  meghatározott |  InnoCluster Invest Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság vevő meghat. dr. Erdélyiné Fekete Klára Ágnes |
|--|--|---|

[Handwritten mark]

Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapján a „felülvizsgálat alatt” megjegyzés azt jelenti, hogy a központi címregiszterről és a címkezelésről szóló 345/2014. (XII. 23.) Korm. rendelet alapján a központi címregiszterből a címadatok automatikus átvétele jelen ingatlan vonatkozásában még nem történt meg.

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

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 felek ennek ismeretében kötik meg jelen szerződést. Az ingatlan energetikai minőség szerinti besorolása HH (Gyenge) a tanúsítvány azonosító száma: HET-00560735.

2./ Eladó eladja adásvétel jogcímén –a jelen szerződés 1./ pontjában megjelölt és a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat javára bejegyzett elővásárlási joggal terhelt, ezt meghaladóan per-, teher-, és igénymentesen- a jelen szerződés 1./ pontjában pontosan körülírt és meghatározott ingatlanát vevőnek a vevővel kölcsönösen kialakított és megállapított 9.700.000,-Ft, azaz kilencmillió-hétszázézer forint vételárért.

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

4./ Szerződő felek rögzítik, hogy vevő az adásvételi előszerződés aláírását követő 1 munkanapon belül 2.200.000,-Ft-ot, azaz kétfélmillió-kétszázézer forintot foglaló címén megfizetett eladó részére, eladó rendelkezése szerint az ERSTE Banknál Dr. Hammer Hilda ügyvéd néven vezetett [REDACTED] számú ügyvédi letéti számlájára történő banki átutalással. Felek rögzítik, hogy letéteményes ügyvéd a jelen szerződés 2.2 pontjának a rendelkezése szerint a letétet átutalja a kedvezményezett jogi képviselőjének a számlájára.

Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi rendeltetését ismerik, mely szerint az előszerződés/szerződés teljesítése esetén a foglalót a vételárba be kell számítani. Ha az előszerződés/szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért mindkét fél felelős vagy egyik fél sem felelős, a foglaló visszarátér. A teljesítés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló visszaköveteléséről való lemondás, illetőleg a foglaló kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít; a kártérítésbe azonban a foglaló értéke beszámít. Felek rögzítik, hogy azt az esetet, ha az Önkormányzat az elővásárlási jogát gyakorolja, olyan meghiúsulási oknak tekintik, amelyért egyik fél sem felelős.

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 Józsefvárosi 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/vételár részét 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/vételár rész összegéről.

6./ Felek megállapodnak abban, hogy a vevő által még fizetendő 7.500.000,-Ft, azaz hétfélmillió-ötszázézer forint vételár hátralékot vevő jelen adásvételi szerződés aláírását követő 1 munkanapon belül - az ingatlan birtokának átruházásával egyidejűleg- vállalja megfizetni eladó részére eladó rendelkezése szerint

- 205.191,-Ft-ot, azaz kétszázötven-százkilencvenegy forintot az OTP Bank Nyrt.-nél Budapest VIII. ker. Tömör u. 16. sz. Társasház néven vezetett [REDACTED] sz. számlára átutalással (Közlemény rovatban : [REDACTED] közös költség hátralék)
- 7.294.809,-Ft-ot, azaz hétfélmillió-kétszázkilencvennégyezer-nyolcszázkilenc forintot az OTP Banknál [REDACTED] néven vezetett [REDACTED] sz. bankszámlára történő utalás útján.

Szerződő felek rögzítik, hogy a teljesítés napjának az a nap számít, amikor a vevő által átutalt vételár az eladó által megjelölt bankszámlán jóváírásra kerül ill. ill. vevő igazolja a közös költség hátralék átutalását.

7./ Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben vevő a jelen szerződés 6./ pontjában meghatározott vételár fizetési kötelezettségével késedelembe esne, úgy a késedelem napjaira napi 5.000.-Ft, azaz ötezer forintot köteles késedelmi kötbér címén eladó részére megfizetni.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben eladó a jelen szerződés 9./ pontjában meghatározott birtokbirtadási kötelezettségével késedelembe esne, úgy a késedelem napjaira napi 5.000.-Ft, azaz ötezer forintot köteles késedelmi kötbér címén vevő részére megfizetni.

8./ Vevő a vétel tárgyat képező ingatlant jelenlegi ismert és megtekintett állapotában vásárolja meg eladótól. Felek rögzítik, hogy a vétel tárgyat képező ingatlan teljes felújításra szoruló állapotban van.

| | | |
|---|-------------------------------------|--|
| <p>dr. Hammer Hilda ügyvéd ügyvéd</p> | <p>[REDACTED] meghatározott</p> | <p>InnoCluster Informatikai Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság vevő meghat: dr. Erdélyiné Fekete Klára Ágnes</p> |
|---|-------------------------------------|--|

JWI

9./ Eladó a vétel tárgyát képező ingatlant a teljes hátrafékos vételár jelen szerződés 6./ pontjában meghatározottak szerinti átutalásával egyidejűleg –külön birtok átruházási jegyzőkönyvvel- adja üres és beköltözhető állapotban vevő birtokába azzal, hogy vevő a birtokbaadás időpontjától viseli az ingatlan terheit és húzza annak hasznait.

Eladó az utolsó vételár részlet kifizetését megelőzően a nemleges igazolások vevő részére történő átadásával köteles igazolni, hogy a vétel tárgyát képező ingatlant közüzemi díjtarozás és közös költség tartozás nem terheli. A birtokbaadással egyidejűleg eladó köteles a közüzemi órák átírásához szükséges valamennyi nyilatkozatot aláírni.

10./ Eladó tulajdonjogát a teljes vételár jelen szerződés 6./ pontjában meghatározottak szerinti átutalásáig fenntartja, azonban eladó hozzájárulását adja ahhoz, hogy a VIII. ker. hrsz. alatt felvett és a valóságban 1083 Budapest, Tömö u. alatti ingatlan 1/1 tulajdoni mértékére 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. ker. Hivatalához 6 hónapon belül történő benyújtásáig.

11./ Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egy időben ügyvédi letétbe helyezi a jelen szerződést készítő ügyvédnél a vevő tulajdonjoga bejegyzéséhez szükséges nyilatkozata 6 eredeti példányát azzal a feltétlen és visszavonhatatlan rendeltetéssel, hogy letéteményes ügyvéd a teljes hátrafékos vételár jelen szerződés 6./ pontjában meghatározottak szerinti átutalásának hitelt érdemlő módon történő igazolását követően jogosult és köteles a nyilatkozatot vevő részére kiadni ill. az illetékes Földhivatalba benyújtani vevő tulajdonjogának bejegyzése céljából.

12./ Eladó feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan a tulajdonjog átruházásakor –a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat javára bejegyzett elővásárlási jogon felül- per-, teher-és igénymentes, azt adó vagy adójellegű tartozás nem terheli, továbbá az ingatlan nem képezi végrehajtás tárgyát, ill. nem áll hírói zárlat alatt Eladó szavatosságot vállal továbbá azért is, hogy –a tulajdonjog átruházásakor- 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 birtokba adást követően az ügyleti ingatlannal kapcsolatosan esetleges olyan tartozás vagy tartozások megfizetése válna esedékessé - amelyek még a birtokbavételt megelőzően keletkeztek-, úgy ezek megfizetésére Eladó vállal kötelezettséget. Eladó kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan nem képezi sem házastársi, sem élettársi vagyonközösség részét, ekként a Ptk. 4:48 § ill. 4:77.§ szerinti hozzájáruló nyilatkozatra nincs szükség.

13./ 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.

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

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

16./ 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 képvisellettik ellátásával.

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

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

Fenti 3 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 18.

Ellenjegyzem Budapesten, 2017. szeptember 18.
dr. Hammer Hilda ügyvéd
újstromszám: 10945
Székhely: 1146 Budapest, Hermina út. 27. sz. 1. em. 2.

.....
meghatalmazottja:
.....
InnoCluster Invest Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
vevő (képv: Bálint Gabriella ügyvezető)
meghatalmazott: dr. Erdélyiné Fekete Klára Ágnes
dr. Hammer Hilda
ügyvéd
1146 Budapest, Hermina út 27. sz. 1/2.
e-mail: dhammer@gmx.com
Tel./Fax: 06 1 363 0713
06-30-419 1636

Handwritten signature or mark.