

4. számú melléklet

A 283/2018. (IV.16.) 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:

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**

ingatlan-nyilvántartás szerint 1083 Budapest, Tömő utca

m² területű, 2 szobából és az alapító okiratban meghatározott helyiségekből álló, társasházban

lévő, magántulajdonú lakásingatlan –melyhez a közös tulajdonból 447/10.000-ed eszmei hányad

tartozik- a tulajdoni lap II./2. sorszámú bejegyzése szerint 1/1 tulajdoni arányban

eladó tulajdonát képezi.




hrsz. alatt felvett és az

ajtó alatt található 58

társasházban

lévő, társasházban

lévő, társasházban

 dr. Hammer Hilda ügynök	 eladó	 InnoCluster Invest Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság vevő meghat. dr. Erdélyiné Fekete Klára Ágnes
---	--	---

Az ingatlant a tulajdoni lap III./2. sorszámú bejegyzése szerint a Budapest VIII. ker. Önkormányzat jogosult javára elővásárlási jog terheli, ezt meghaladóan az ingatlan per-, teher és igénymentes.

Eladó tulajdonjogát a jelen szerződést készítő ügyvéd által a TAKARNET rendszerből 2018. április 04. napján 389522/6/2018. 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. 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 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.


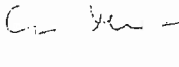
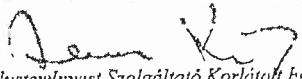
2./ Eladó kijelenti, hogy az ingatlan állapotáról teljes körűen tájékoztatta vevőt, ill. vevő kijelenti, hogy az „Épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról” szóló 176/2008. sz. Korm. rendelet alapján szükséges energetikai tanúsítványt eladótól átvette, és ennek ismeretében kötik meg jelen szerződést. Az ingatlan energetikai minőség szerinti besorolása HH (Gyenge), a tanúsítvány azonosító száma: HET-00701760.

3./ Eladó eladja adásvétel jogcímén –a Budapest VIII. ker. Önkormányzat jogosult 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 25.500.000.- Ft, azaz huszonötmillió-ötszáz ezer forint vételárért.

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

5./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő a teljes 25.500.000.- Ft, azaz huszonötmillió-ötszáz ezer forint vételárat jelen szerződés keltétől számított 1 munkanapon belül vállalja megfizetni eladó részére eladó rendelkezése szerint az OTP Bank-nál néven vezetett , számú bankszámlára történő átutalás útján.

6./ 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 Józsefvárosi Önkormányzat az elővásárlási jogával élni kíván, úgy ennek közlésével egyidejűleg a vevő által a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat elővásárlási jogának gyakorlását bejelentő nyilatkozat kézhezvételéig a jelen szerződés alapján megfizetett vételárat/vételárrészt az elővásárlási jog jogosultja közvetlenül vevő részére köteles visszafizetni a vevő által külön okiratban megadandó bankszámlára történő átutalással.

 dr. Hammar Hilda ügyvéd	 eladó	 InnoCluster Invest Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság vevő megh: dr. Erdélyiné Fekete Klára Agnes
---	--	---

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.

7./ Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben vevő a jelen szerződés 5./ pontjában meghatározott vételár fizetési kötelezettségével késedelembe esne, úgy a késedelem napjaira napi 10.000.-Ft-ot, azaz tízezer forintot köteles késedelmi kötbér címén eladó részére megfizetni.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben eladó a jelen szerződés 8./ pontjában meghatározott birtok átruházási kötelezettségével késedelembe esne, úgy a késedelem napjaira napi 10.000.-Ft-ot, azaz tízezer forintot köteles késedelmi kötbér címén vevő részére megfizetni.

8./ Vevő a vétel tárgyát képező ingatlant jelenlegi ismert és megtekintett állapotában vásárolja meg eladótól. Eladó az ingatlan birtokát a teljes vételár jelen szerződés 5./ pontjában meghatározottak szerinti átutalását követően 4 hónapon belül, legkésőbb 2018. augusztus 5. napjáig –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. Felek megállapodnak abban, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan közös költségéből a 2018. április és május havi közös költséget eladó, míg a június és július havi közös költséget vevő vállalja megfizetni.

Eladó köteles biztosítani, hogy a birtokbaadást 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, ill. eladó a tervezett birtok-átruházással egyidejűleg köteles átadni vevő részére a nemleges közmű- és közös költségek igazolásokat.

Amennyiben eladó a fenti követelménynek nem tesz eleget, úgy eladó késedelembe esik, és mindaddig, amíg eladó nem tesz eleget az ingatlan birtokba adásra alkalmas állapotba hozására való kötelezettségének, addig eladónak késedelmi kötbér fizetési kötelezettsége keletkezik vevő felé, ill. vevő a fentiek teljesítéséig nem esik az átvétellel késedelembe.

9./ Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a nemleges igazolás vevő részére történő átadásával igazolja, hogy a vétel tárgyát képező ingatlant 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 ill. a birtokátruházás időpontjáig keletkező rezsiköltséget és közös költséget megfizette.

10./ Eladó tulajdonjogát a teljes vételár jelen szerződés 5./ pontjában meghatározottak szerinti átutalásáig fenntartja, azonban eladó hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **Budapest VIII. kerület hrsz.** 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.

 dr. Hammer Hilda ügyvéd	 eladó	 InnoCluster Invest Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság vevő meghat: dr. Erdélyiné Fekete Klára Agnes
---	--	--

11./ 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 vételár jelen szerződés 5./ pontjában meghatározottak szerinti átutalásának hitelt érdemlő módon történő igazolását követően jogosult és köteles a nyilatkozatot vevő részére kiadni ill. az illetékes Földhivatalba benyújtani.

12./ Eladó feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan a tulajdonjog átruházásakor per-, teher-és igénymentes (kivéve a Budapest Józsefvárosi 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 üzleti ingatlannal kapcsolatosan esetlegesen 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 vagyonszövetség részét, ekként a Ptk. 4:48 § ill. 4:77.§ szerinti hozzájáruló nyilatkozatra nincs szükség.


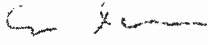
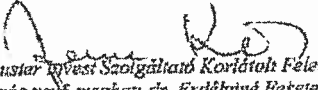
13./ Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. alapján azonosítási kötelezettség terheli az eladók és vevő adatai vonatkozásában. Felek adatai a fenti törvény rendelkezései alapján jelen szerződésben 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.

Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz is, hogy jelen szerződés kapcsán megadott személyes adataikat az ügyvédi tevékenység ellátása céljából a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd kezelje, az okirati ellenjegyzéshez szükséges adat-azonosítás és okmányellenőrzés végett megkeresse a személyiadat- és lakcímnnyilvántartás szervét, valamint személyi igazolványukról, lakcímet igazoló hatósági igazolványukról másolatot készítsen.

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.) jelen szerződés elkészítésével és az azt követő eljárásban (Földhivatal) a képviselőjük ellátásával. Vevő megbízza dr. Hammer Hilda ügyvédet a Nemzeti Adó-és Vámhivatal előtti illetékkiszabási eljárásban a képviselője ellátásával.

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

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

18./ Titoktartási záradék: szerződő felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vételárát bizalmas, olyan adatnak tekintik, amelyről kívülálló 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.

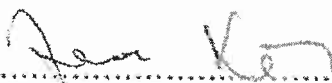
19./ Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben 2013. évi V. tv. (Polgári Törvénykönyv) rendelkezései az irányadó.

Fenti 5 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, 2018. április 04.



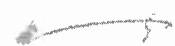
.....
eladó



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

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2018. április 04. napján

dr. Hammer Hilda ügyvéd
Kamarai azonosító szám: 36061209
Székhely: 1146 Budapest, Hermina út. 27. sz. 1. em. 2.


dr. Hammer Hilda
ügyvéd
1146 Budapest Hermina út 27. sz. 1/2
e-mail: dr.hammer@gmz.com
Tel/Fax: 06 1 363 0713
06 20 412 1636