

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrésről

Járfás Tiborné 1/2 hányadú eladó és Járfás Tibor 1/2 hányadú eladó
továbbiakban együtt: „Eladók”,

másrésről

Kovács Éva 1/2 hányadú vevő és Kovács Viktor 1/2 hányadú vevő
továbbiakban: „Vevők”

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1./ Eladók eladják Vevők pedig megtekintett műszaki állapotban, a fentiek szerint 1/2-1/2 arányban megveszik az illetékes Földhivatalban, **Budapest**

171545/0/A/5

helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben **1203 Budapest, Szent Erzsébet tér 11. földszint ajtó:5. szám alatt található**, 75 m² alapterületű társasházi lakás megjelölésű 1 egész és 1 fél szobás ingatlant (továbbiakban: **ingatlan**). Az ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek és a közös tulajdonból 2310/10000 eszmei hányad. Eladók tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett. Eladók tájékoztatták Vevőket, hogy az ingatlanhoz tartozik egy az udvaron található felszíni gépkocsi-beálló örökös használata.

Az ingatlan tulajdoni lapján az alábbi teher szerepel:

III./1.: elővásárlási jog az 1997.évi LXXVIII. törvény 25. §-a alapján a Pesterzsébet Önkormányzat javára

Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy amennyiben az illetékes földhivatal jelen adásvételi szerződést széljegyzí és a fenti terhekre (a Jogosult által kiadott törlési nyilatkozatok) vonatkozó törlési engedélyek és kérelmek azt követően kerülnek benyújtásra az ingatlan-nyilvántartásba, a törlési engedélyek és kérelmek rangsora jelen szerződés alapján feljegyzett tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem rangsorát megelőzze. **(RANGHELYCSERE IRÁNTI KÉRELEM)**

2./ Felek az ingatlan kölcsönösen megállapított vételárát **13.900.000,- Ft** összegben határozzák meg.

3./ Fizetési feltételek:

a)Eladók jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák, hogy Vevők megfizettek részükre **1.390.000,- Ft**-ot **foglaló** jogcímén. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével és annak következményeivel tisztában vannak, tehát tudomással bírnak arról, hogy a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglaló összegét elveszíti, míg a kapott foglalót kétszeres összegben köteles visszatéríteni, amennyiben pedig a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felel, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. Felek elfogadják, hogyha a jelen jogügylet miatt hiúsulna meg közöttük, hogy az elővásárlásra jogosult Önkormányzat élne ezen jogosultságával, ez az Eladók terhére nem eshet és a foglalót egyszeres összegben kötelesek visszafizetni. A foglaló visszaköveteléséről való lemondás, illetőleg a foglaló kétszeres visszatérítése a szerződés megkötésének következményei alól nem mentesít, a kártérítésbe azonban a foglaló értéke beszámít. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Vevők önhibájukon kívül nem kapnak bankhitelt, úgy a foglaló jogi hatálya nem áll be, tehát a foglaló egyszeresen visszajár Vevőknek.

20/580-99TH
Járfás Tiborné

2016 FEBR 22 10:3

PESTERZSÉBETI
POLGÁRMESTERI HÍVATAL

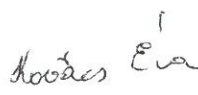
PE-7498/2016 2016 FEBR 22
Eladók

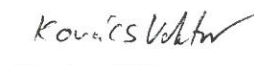
2016 FEBR 22
Vevők

Előadó
Pummer


Járfás Tiborné


Járfás Tibor


Kovács Éva


Kovács Viktor

Dr. MIKÓ ATTILA ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Mikó Attila
1137 Bp., Pozsonyi út 3
Telefon: 3400-524
www.ugyvedma.hu
Adószám: 18239768-2-44
üggyvéd 

b.) Vevők kötelezettséget vállalnak, hogy **2016.03.31.** napjáig –de mindenképpen a hitel folyósítása előtt– megfizetnek további **1.910.000.- Ft**-ot Eladók részére –feltéve, hogy Eladók átadták az elővásárlási jogra vonatkozó lemondó nyilatkozatot– oly módon, hogy **955.000.- Ft**-ot átutalnak **Járfás Tiborné Raiffeisen Banknál vezetett 12012008-01432085-00100008** sz. számlájára és szintén **955.000.- Ft**-ot **Járfás Tibor OTP Banknál vezetett 11773205-00290933** sz. számlájára.

c.) Vevők kötelezettséget vállalnak, hogy megfizetik az utolsó vételárrészt, azaz **10.600.000,- Ft** összeget Eladóknak legkésőbb **2016.05.18. napjáig 600.000.- Ft**-ot **Családi Otthonteremtési Kedvezményből (továbbiakban: CSOK), 10.000.000.- Ft**-ot pedig hitelt felvéve a K&H Bank Zrt.-től (a továbbiakban: "Bank"), melyekből a hitelt nyújtó Bank közvetlenül átutal **5.300.000.- Ft**-ot **Járfás Tiborné Raiffeisen Banknál vezetett 12012008-01432085-00100008** sz. számlájára és szintén **5.300.000.- Ft**-ot **Járfás Tibor OTP Banknál vezetett 11773205-00290933** sz. számlájára.

Eladók a fenti teljesítéseket szerződésszerű, saját kezűkhöz történő teljesítésnek ismerik el. Szerződő felek a hitel és a CSOK folyósítás esetén most hozzájárulnak ahhoz, hogy - külön okirat alapján – az ingatlanra az adásvételt finanszírozó Bank javára a folyósított hitel és járulékai erejéig és a Magyar Állam javára a folyósított CSOK erejéig **jelzálogjog** kerüljön bejegyzésre. Vevők a jelzálogjog biztosítására – a jelzálogjogok bejegyzésével egyidejűleg – a bank és a Magyar Állam javára **elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak**, melynek ingatlan-nyilvántartási bejegyzését a külön okirat aláírásával engedélyezik. Szerződő felek megállapodnak azonban abban, hogy a Bank általi kölcsön folyósítását követően – a bank írásbeli kifejezett hozzájárulása nélkül – egyik fél sem jogosult a szerződést módosítani, elállni, vagy bármilyen módon megszüntetni. A Bank engedélye nélküli ilyen jog gyakorlása érvénytelen. Szerződő felek és különösen eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a banki hitel folyósítása érdekében a vevőkkel **együttműködnek** és tőlük ésszerűen elvárható szükséges okiratokat, nyilatkozatokat aláírják. Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy – eladók által jelen szerződésben előírt kötelezettségek határidőn belül történő teljesítése mellett - a Bank által megkövetelt feltételeket határidőben teljesíti. Mivel a vételár megfizetése több részletben történik, az eladók kötelezettséget vállalnak arra nézve, hogy ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolják a Hitelező felé, hogy a vevők a kölcsönön felüli fizetési kötelezettségüknek maradéktalanul eleget tettek. Vevők kijelentik és szavatolják, hogy amennyiben a hitel vagy a CSOK összege kevesebb az igényeltnél, úgy a különbözetet önerőből a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére alkalmas okirat aláírása előtt Eladók 3./c pontban megjelölt számlaszámokra fele-fele arányban történő befizetéssel pótolják.

- 4./ Felek megállapodnak, hogy eladók kötelesek az ingatlan **a teljes vételár megfizetésével egy időben** Vevők részére megtekintett állapotban **birtokba adni**. Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az ingatlan úgy adják birtokba, hogy gazdasági társaság székhelyeül, telephelyeül, vagy fióktelepéül sem szolgál. Vevők a birtokbaadás napjától viselik az ingatlan terheit és a kárveszélyt, és a birtokba vételtől szedik az ingatlan hasznait. Eladók kötelesek az ingatlan állapotát a birtokbaadás napjáig változatlanul fenntartani. Eladók kötelesek a birtokbaadást követő 15 napon belül az ingatlanból kijelentkezni és minden természetes személyt kijelenteni.
- 5./ Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az ingatlan kizárólagos tulajdonuk, valamint hogy az (az 1./ pontban foglaltakon túl) - **per-, teher- igény- és köztartozásmentes** (azt adók és adók módjára behajtandó köztartozások nem terhelik) illetve az ingatlanra vonatkozóan elővásárlási jog senki részére nem áll fenn sem jogszabály, sem szerződés, sem alapító okirat alapján. Vevők a teljes-vételár megfizetésével – a jelen adásvételhez kapcsolódóan alapított terheléseket meghaladóan per-, teher-, igény- és köztartozásmentes ingatlanon szereznek tulajdont.
- 6./ Eladók kötelesek a birtokbaadásakor a **közművek és a társasház** azon nyilatkozatait Vevők részére bemutatni, hogy tartozásuk a közművek illetve társasház felé nem áll fenn. Amennyiben a birtokbaadás napján az ingatlannal kapcsolatosan a nyilatkozatokhoz képest bárminemű teher, illetőleg tartozás áll fenn, úgy Felek egymással elszámolnak. Felek tudomással bírnak a közműszolgáltatók felé fennálló azon kötelezettségükről, hogy bármely változást 15 napon belül kötelesek bejelenteni. Az ingatlan birtokba adása a közműórák átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzített állásának ismeretében történik.
- 7./ Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az ingatlan tudomásuk szerint nincs olyan, az ingatlan korával arányban nem álló **rejtett hibája**, amely gátolná, illetőleg zavarná annak rendeltetészerű használatát. Eladók tudomással bírnak arról, hogy az ingatlanban rejlő, eltitkolt hibákért őket a Ptk. szerinti szavatossági valamint kártérítési felelősség terheli. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a

szerződéskötés költségei a Vevőket, a tehermentesítéssel kapcsolatos költségek az eladókat, míg a szerződés módosítás költségei azt a felet terhelik, aki miatt a módosítás szükséges.

- 8./ Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta és kioktatta őket a "Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról" szóló **176/2008. (VI. 30.) Korm. Rendeletéről**, mely szerint Eladók kötelezettsége az erre vonatkozó dokumentumot Vevők részére átadni. Eladók a **HET-00382692 számú tanúsítványt** átadták a Vevők részére, melynek átvételét vevők jelen szerződés aláírásával elismeri.
- 9./ Felek kijelentik és szavatolják, hogy deviza belföldinek tekintendők, **cselekvőképes magyar állampolgárok**, sem rendelkezési, sem tulajdonszerzési joguk nem korlátozott.
- 10./ Eladók kijelentik, hogy amennyiben jelen szerződés 3./ pontjában foglaltak teljesültek, úgy jelen pont második bekezdésében foglaltak szerint megadják Vevők részére a tulajdonjog bejegyzési engedélyt, ezért az **Ingtalan-nyilvántartási törvény 47/A § (1) bekezdés b) pontja** alapján kéri az illetékes földhivatalt, hogy Vevők javára a **tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet adásvétel jogcímén tüntesse fel**, annak elintézését azonban a tulajdonjog átruházó nyilatkozat benyújtásáig, de legfeljebb a törvényi határidőig (6 hónap) **tartsa függőben**. Felek jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a függőben tartás határideje alatt Vevők tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozat azért nem kerül benyújtásra az illetékes földhivatalba, mert jelen szerződés bármely okból megghiúsult, bármelyik fél kérelmére a szerződést közös megegyezéssel felbontják vagy megszüntetik, és kiadják azon nyilatkozatot, amely szükséges ahhoz, hogy az illetékes földhivatalnál az ingatlan tulajdoni lapjáról a tulajdonjog bejegyzési kérelmet törölni tudja, feltéve, hogy Felek egymással megfelelően elszámoltak.

Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Vevők 1/2-1/2 arányú tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot adnak ki, amelyet **letétbe helyeznek** eljáró ügyvédnél, mint letéteményesnél ellenjegyzett okirati formában 8 eredeti példányban, melynek felszabadításáról külön letéti szerződésben rendelkeznek.

- 11./ Felek ezúton hozzájárulnak ahhoz, hogy **személyes adataikat** jelen szerződés és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyek az adásvételi szerződés megkötését követően Vevők tulajdonjogának ingatlan nyilvántartási céljából szükségesek.
- 12./ Felek kijelentik, hogy az **adó-, és illetékszabályokra** vonatkozó tájékoztatást tudomásul veszik, ily módon jelen adásvételi szerződés kapcsán felmerülő mindennemű költség (beleértve a földhivatali igazgatási díjat is) és a vagyonszerzési illeték a Vevőket, míg a felmerülő személyi jövedelemadó az Eladókat terheli. Eladók tudomással bírnak arról, hogy ezen körülmény azonban nem mentesíti őket az adóbevallási és az esetleges adófizetési kötelezettség alól. Vevők a B400 sz. nyomtatványt – eleget téve jogszabályi kötelezettségének, jelen szerződés aláírásakor – kitöltötték. Felek tudomásul veszik azt az ügyvédi tájékoztatást, hogy az eljáró ügyvéd adó- és illetékügyben eljárást és felelősséget nem vállal. **Vevők kérik az illeték kedvezmény (2%) megadását és a kamatmentes részletfizetési lehetőséget tekintettel arra, hogy 35 év alattiak, első lakásszerzők és a vételár nem éri el a 15.000.000.- Ft-ot.**
- 13./ Felek jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák **Dr. Mikó Attila Ügyvédi Irodát** (képviseli: Dr. Mikó Attila ügyvéd, helyettes ügyvéd: Dr. Zsemlye Gabriella, mindketten: 1137 Budapest, Pozsonyi út 3. 2. em. 2), hogy jelen adásvételi szerződést és csatlakozó iratait készítse el, ellenjegyezze, és az illetékes földhivatalba adja be, valamint ezen eljárással kapcsolatban- beleértve a tehermentesítéssel kapcsolatos eljárást is- a felek képviselőjében a földhivatal előtt eljárjon.

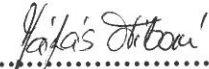
Felek egyúttal kérik az illetékes földhivatalt, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos küldeményeket, határozatokat a lakcímeikre küldeni szíveskedjenek.

A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

- 14./ Szerződő Felek kifejezetten felhatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy esetleges név-, adat-, száméírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében ezen hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján, és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen **kijavítás** nem minősül szerződés módosításnak.


Felek kijelentik, hogy az ingatlant és a vételárat egymással **arányosnak és egyenértékűnek** tekintik, jelen szerződés megkötésekor nem állnak sem kényszer, sem fenyegetés hatása alatt, minden lényeges körülményt ismernek, egymást tévedésbe nem ejtették, amennyiben a szerződés szerinti feltételek teljesülnek egymással szemben semmilyen további követelést nem támasztanak. Felek jelen szerződést átolvasás és közös értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírásukkal látják el, egyben aláírásukkal elismerik, hogy a szerződés 1-1 példányát átvették.

Budapest, 2016.02.18.



.....
Járfás Tiborné sz.: Futász Erika
1/2 arányú eladó

születési hely, idő: Budapest, 1966.03.19.
 anyja neve: Dombi Anna
 lakcím: 1203 Budapest, Szent Erzsébet tér 11.
 fsz.5.
 szem. szám: 2-660319-6369
 szig.sz: 328902HA
 adóazonosító jel: 8362362375



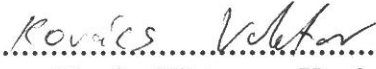
.....
Kovács Éva sz.: Ungvári Éva
1/2 arányú vevő

születési hely, idő: Csap (Csop) Ukrajna, 1991.09.07.
 anyja neve: Molnár Szilvia Miklósovna
 lakcím: 1146 Budapest, Hungária krt.133.1.a.
 szem. szám: 2-910907-0544
 szig.sz: 137433AE
 adóazonosító jel: 8455393483



.....
Járfás Tibor sz.: Járfás Tibor
1/2 arányú eladó

születési hely, idő: Budapest, 1964.09.17.
 anyja neve: Sramek Anna
 lakcím: 1203 Budapest, Szent Erzsébet tér 11.
 fsz.5.
 szem. szám: 1-640917-7239
 szig.sz: 129335AE
 adóazonosító jel: 8356881072



.....
Kovács Viktor sz.: Kovács Viktor
1/2 arányú vevő

születési hely, idő: Ungvár (Uzshorod) Ukrajna,
 1992.04.22.
 anyja neve: Ozimko Éva Mihajlovna
 lakcím: 1146 Budapest, Hungária krt.133.1.a.
 szem. szám: 1-920422-0471
 útlevél szám: BD9532773
 adóazonosító jel: 8457673769

Ellenjegyzem: Budapesten, 2016.02.18.:

Dr. MIKÓ ATTILA ÜGYVÉDI IRODA
 Dr. Mikó Attila
 1137 Bp., Pozsonyi út 3.
 Telefon: 3400-524
 www.ugyvedma.hu
 Adószám: 18239768-2-41

