

## Ingatlan adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről **VARGA ENIKŐ** [REDACTED]

[REDACTED], mint eladó másrészről

**SABLIK HENRIK** [REDACTED]

[REDACTED], mint vevő az alábbiak szerint.

1/A Budapest XX. kerület 172375/0/A/27 hrsz. alatt felvett és természetben 1203 Budapest Kossuth Lajos utca 83-87 A épület 3.emelet 27 sz alatti szövetkezeti lakás ingatlan az eladó kizárólagos tulajdonát képezi.

A szövetkezeti lakás egy szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba – WC - vel komfortos .Az önálló ingatlanhoz tartoznak a közgyűlési jegyzőkönyvben meghatározott helyiségek. Eladót megilleti a pincében lévő elkülönített pincerekesz kizárólagos használata.

.A szövetkezeti lakás területe az ingatlan nyilvántartás adatai szerint 41 m2.

Az ingatlant elővásárlási jog terheli az ingatlan nyilvántartás adatai szerint az 1997.évi LXXVIII tv 25 §- alapján Pesterzsébet Önkormányzata javára , továbbá ingatlan nyilvántartáson kívül a XX. Kossuth Lakásszövetkezet alapszabálya szerint a szövetkezetet javára.

2/ Eladó eladja a vevő megvásárolja az eladó tulajdonát képező a fenti 1/.pontban meghatározott ingatlant – az ingatlan tulajdonjogát és birtokát - a vevő által ismert és megtekintett állapotában – beköltözhetően 13.990.000 Ft azaz Tizenhárommillió - kilencszázkilencvenezer Ft vételárért , adás-vétel jogcímén. Szerződő felek a fenti vételárból a pincerekesz használati jogát 20.000 Ft-ban állapítják.

3/. A vevő az eladónak a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet 1.400.000 Ft azaz Egymillió-négy százezer Ft foglalót készpénzben - a kötelezettségvállalás, megerősítéseként - melynek átvételét az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg is elismeri és nyugtatja. A vevő hátralékos vételárat 12.590.000 Ft-ot azaz Tizenkétmillió - ötszázkilencvenezer Ft-ot legkésőbb 2018 január 15-ig köteles az eladónak megfizetni az eladó nevében lévő a Budapest Bank Zrt. -nél vezetett 10100716-16013771-00000000 számú bankszámlájára utalással. Az eladó kijelenti, hogy a fent megjelölt bankszámlára utalást saját kezeikhez történő teljesítésnek elfogadja. A teljesítésnél a vevő köteles előljárni.

4 /. Az eladó hozzájárul ahhoz, hogy az 1/. pontban meghatározott ingatlan tulajdonjoga - vétel jogcímén - 1/1 arányban a vevő nevére és javára a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala Földhivatali Főosztály Ingatlan nyilvántartási Osztály ingatlan nyilvántartásba be legyen jegyezve,, azzal, hogy a tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja. Szerződő felek kérik az eljárás függőben tartását az Inytv. 47/A § (1) b pontja alapján az eladó által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, határidő elteltéig. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig az eljárást a földhivatal függőben tartja, melynek végleges határideje a szerződés földhivatali benyújtását követő hat hónap.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

Eladó a tulajdonjog bejegyzésére alkalmas okiratot a szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyez dr. Mosonyi Anna Mária ügyvédnél, azzal, hogy azt eljáró ügyvéd az ingatlanügyi hatósághoz a vevő tulajdonjogának bejegyzése céljából az eladó teljes vételár átvételének igazolását (külön elismervényben) követően - jogosult és köteles benyújtani

Az eladó írásban (e-mail) köteles értesíteni az ügyvédet az egyes vételár-részletek, - a teljes vételár - maradéktalan megfizetéséről a bankszámláján történő jóváírást követő 2 banki napon belül. Ennek elmaradása esetén ügyvéd jogosult a teljes vételár megfizetését tanúsító - vevő által bemutatott - eredeti banki igazolások alapján a bejegyzési engedélyt a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala Földhivatali Főosztály Ingatlan nyilvántartási Osztályhoz benyújtani.

5/. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó az ingatlant legkésőbb 2017 október 21-ig a vevő birtokába adja, azzal, hogy a **szerződő felek külön megállapodása alapján vevő ettől az időponttól kezdődően a teljes vételár kifizetéséig köteles** - külön megállapodásban rögzített összegű - használati díjat és az ingatlan használatával felmerülő közüzemi költségeket és közös költséget az eladónak megfizetni. Szerződő felek megállapodnak továbbá, hogy a birtokbaadással egyidejűleg az aktuális közüzemi mérőóra állásokat (villany, víz, gáz) jegyzőkönyvben rögzítik. Vevő a jelen pontban írt időponttól kezdődően a teljes vételár megfizetéséig köteles az ingatlan birtokbaadáskor fennálló állagát megőrizni.

A vevő által fizetett használati díj a hátralékos vételárba nem számítható be.

6/. Eladó kijelenti, hogy szerződésképes magyar állampolgár, ingatlan elidegenítési képessége a fenti 1/pontban meghatározottakon túl korlátozva nincs, az ingatlan teher, per és igénymentességéért szavatosságot vállal kijelenti továbbá, hogy az ingatlan általa ismert hibáit a vevő előtt nem hallgatja el.

Eladó szavatol a tulajdonjogáért és azért, hogy az ingatlanoknak nincsen ingatlan-nyilvántartáson kívüli társtulajdonosa, sem házassági- vagy élettársi vagyonszövetség címén, sem bármilyen más jogcímen. Eladó kijelenti, hogy az 1/pontban meghatározott szövetkezeti lakás üres beköltözhető senkinek nem lakása, sem tartózkodási helye és senkinek nem szolgál sem állandó bejelentett lakhelyül, sem tartózkodási helyül senkinek semmiféle jogcímen.

Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása egyéb olyan körülményről, amely az adásvétel tárgyát képező ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozná, vagy korlátozná.

Eladó kijelentik, hogy az ingatlant a jelen jogügyletet megelőzően el nem idegenítette meg nem terhelte, és kijelenti, hogy az ingatlant adó, ill. adók módjára behajtandó köztartozás, vagy egyéb olyan tartozás amelyért az ingatlan mindenkori tulajdonosát fizetési kötelezettség terhelne nem áll fent és végrehajtási eljárás sincs vele szemben folyamatban és az ingatlan nem áll zárlat alatt.

Az eladó a birtokbaadással egyidejűleg köteles igazolni, hogy nincs közüzemi díj és közös költség tartozása.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan vállalkozásnak, gazdasági társaságnak nem székhelye, telephelye, fióktelepe

7/. A vevő kijelent, hogy szerződésképes magyar állampolgár, ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs, az ingatlant megtekintette, azt ismeri.

8/. A 176/2008 (VI. 30) Korm. rendelet 1 § (1) bekezdésében foglaltak alapján az eladó átadja, a vevő átveszi a 2017 szeptember 28-án kelt HET - 00665850 számú hiteles energetikai tanúsítványt, mely szerint a ingatlan energetikai minőség szerinti besorolása II

9/. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződésben írt feltételekkel a fenti 1/.pontban meghatározott elővételi jogosultakat elővásárlási jog illeti meg.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosultak élnek elővásárlási jogukkal, akkor az eredeti birtokállapotot vissza kell állítani - Vevő 5/. pontban írt állagmegőrzési kötelezettségére is tekintettel – a vevőnek az elővásárlási jog szándékának közlését követő 14 napon belül az ingatlanból ki kell költözni – a foglaló részére történő egyidejű visszafizetésével egyidejűleg.

10/A jelen szerződésből eredő költségeket és kiadásokat a vevő viseli. A vevő kijelenti, hogy megilleti az Itv.21 § (2) bekezdésében foglalt illetékkedvezmény. Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban írt ingatlant 5 évet meghaladóan szerezte, így SZJA fizetési kötelezettsége nem keletkezik, melynek figyelembe vételére kéri az adóhatóságot.

11/. Szerződő felek a szerződés készítésével és a földhivatali eljárásokkal dr. Mosonyi Anna Mária ügyvédet ( 1195 Budapest XIX. Városház tér 2) bízzák meg.

12/ Szerződő felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáik elbírálására a Budapesti XX-XXI és XXIII. kerületi i Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Szerződő felek a jelen szerződést elolvasták és azt, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt aláírták.

Budapest, 2017 október 10.



Sablik Henrik vevő



Varga Enikő eladó

Ellenjegyzem:

Budapest, 2017 október 10.

Dr. MOSONYI ANNAMÁRIA  
 ügyvéd  
 1195 Budapest, Városház tér 2.  
 1701 Budapest, Pf: 39  
 Tel./Fax: 281-1270, 06 30/941-8455  
 Adószám: 41450756-1-43