

1/1241/20

1

## Ingtalan adásvételi szerződés

amelyet egyrésztől

**Dr. Endresz György Tamás** (született ~~Endresz György Tamás~~ (m. dr. Hajas Margit, születési hely, idő: Budapest, 1966. november 09., személyazonosító jel: ~~1-601109-0004~~, adóazonosító: ~~834280159~~) 8000 Székesfehérvár, Udvardi u.18. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrésztől

**Martos Krisztián Tamás** (an. ~~Szekely Éva Andrea~~, születési hely, idő: Budapest, 1987.11.10., személyazonosító jel: ~~1-871110-0214~~, szig. szám: ~~229647HE~~, adóazonosító: ~~834142298~~) 1028 Budapest Rákos köz 10. szám alatti lakos, mint **Vevő**,

**Tari-Martos Kata Alexandra** (an. ~~Szekely Éva Andrea~~, születési hely, idő: Budapest, 1990.03.14., személyazonosító jel: ~~1-900314-3838~~, szig. szám: ~~436118CE~~, adóazonosító jel: ~~834097085~~) 1037 Budapest Testvérhegyi ut 55. szám alatti lakos, mint **Vevő** (a továbbiakban: **Vevők**)

és

**Martos Tamás** (születési hely, idő: Budapest, 1960. augusztus 16., anyja neve: Kovács Etelka, személyazonosító jel: ~~1-610816-1416~~ szig. szám: ~~149079MA~~, adóazonosító jel: ~~834860061~~) 1034 Budapest Doberdó u 4. szám alatti lakos, mint **Haszonélvező** (továbbiakban **együttesen: „Felek”**)

Kifüggetlés időpontja: 2020.06.10  
Közlés kezdő napja: 2020.06.11  
A jognyilatkozat megtevése nyilván álló határidő utolsó napja: 2020.08.10, mely határidő jogvesztő  
Levétel napja: 2020.08.11.

kötnek alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1./

1./I. A Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által **Budapest II. ker. zártkert 59395** helyrajzi szám alatt nyilvántartott 599 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni arányban Eladó tulajdonát képezi.

1./II. Az Ingatlan a tulajdoni lap tanúsága szerint per-, teher- és igénymentes.

2. / Eladó kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartás a jelen szerződés (“**Szerződés**”) aláírásakor is az 1./ pontban feltüntetetteket tartalmazza és annak tartalma egyebekben a valóságnak megfelel.

3./ Eladó eladja, Vevők pedig az általuk megtekintett, megismert és nem kifogásolt állapotban egymás között 1/2 – 1/2 tulajdoni arányban megvásárolják per-, teher- és igénymentesen az 1. pontban írt, Eladó 1/1 arányú tulajdonát képező Ingatlant az 5./ pontban meghatározott vételár fejében. Martos Tamás az Ingatlanon holtig tartó haszonélvezeti jogot alapít.

4./ Szerződő felek rögzítik, hogy a mai napon, külön okiratban rögzítetten adásvételi szerződés jött közöttük létre a Budapest II. ker. zártkert 59396 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 447 m<sup>2</sup> alapterületű, kert megnevezésű, valamint a Budapest II. ker. zártkert 59397 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 455 m<sup>2</sup> alapterületű, kert megnevezésű ingatlanok vonatkozásában. Az ingatlanok adásvételi értékét Felek összesen 4.000.000,- Ft-ban határozták meg, mely ingatlanok a jelen szerződés 1./ pontjában meghatározott ingatlannal együtt képezik az adásvétel tárgyát, tekintettel arra, hogy a Budapest II. ker. zártkert 59396 hrsz.-ú és a Budapest II. ker. zártkert 59397 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában fennáll a Földforgalmi Törvényben előírt közzétételi kötelezettség.

vevők és haszonélvező kézjegye





  
eladó kézjegye

5./ Szerződő felek az 1./ pontban megjelölt, adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát egybehangzóan **16.000.000,- Ft, azaz Tizenhatmillió forint** összegben állapítják meg, amelyet Vevők az alábbiak szerint fizetnek meg Eladó részére:

- a.) Vevők jelen szerződés aláírásával egyidőben megfizetnek Eladó részére **1.600.000,- Ft, azaz Egymillió-hatszázezer forintot**, mely 1.600.000,- Ft **foglalónak** minősül (a továbbiakban: "Foglaló"). Eladó az 1.600.000,- Ft hiánytalan átvételét elismeri és nyugtázza. Felek kijelentik továbbá, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Amennyiben a vételár teljes összege kifizetésre kerül, a foglalót a vételárba be kell számítani. Amennyiben a vételár teljes összegének kifizetése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős szerződő fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszafizetni.
- b.) A fennmaradó vételár hátralékot, összesen **14.400.000,- Ft, azaz Tizennégymillió-négyszázezer forint** összeget (a továbbiakban: „Vételárhátralék”) Vevők legkésőbb **2020. 12.04 napjáig** fizetik meg az Eladónak a **MKB Bank** által vezetett **10300002-10527121-49010014** számú bankszámlájára (a továbbiakban: „Eladói számla”) történő banki átutalás útján. Az ezen számlára történő teljesítést Eladó saját kezeihez történő teljesítésként ismeri el.


Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy a vételárnak az itt leírtak szerint történő kifizetése esetén, vételár jogcímén az ingatlan adásvételével kapcsolatban egymással szemben semminemű további követelésük nincsen, és a jövőben sem lehet.

6./ Eladó szavatolja az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességét. Eladó egyben külön szavatosságot vállal azért is, hogy harmadik személynek nincs olyan joga az adásvétel tárgyát képező ingatlanon, amely Vevők tulajdonszerzését akadályozza, illetve tulajdonjogát korlátozza. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan vonatkozásában elővásárlási joga harmadik személynek nem áll fenn.

Eljáró ügyvéd figyelmezteti a szerződő feleket arra, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (VI.30.) Kormányrendelet 3. § szakasza alapján az **energetikai tanúsítvány** elkészítéséről a tulajdonosnak, azaz az Eladónak gondoskodnia kell és ezt legkésőbb a szerződéskötésig a Vevőknek át kell adnia.

7./ Eladó felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlant semminemű tartozás nem terheli. Az ingatlannal kapcsolatos, a birtokátruházás időpontját megelőző időszakra vonatkozó, de a birtokátruházás után bemutatott számlákat Vevők az átvételtől számított 15 napon belül Eladó részére továbbítják. Eladó köteles azt 15 napon belül kiegyenlíteni, vagy egyéb módon rendezni. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan rejtett hibájáról nincs tudomása, az ingatlanért kellékszavatosságot vállal.

8./ Az 1./ pontban megjelölt ingatlan birtokának átruházására a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg, de **legkésőbb 2020 12.04. napján** kerül sor. Vevők kötelesek a teljes vételár kifizetését 30 nappal előre jelezni eladó felé. Vevők a birtokátruházás időpontjától kezdve viselik az ingatlan terheit és élvezik annak hasznait, valamint viselik a kárveszélyt is. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokátruházás esetleges késedelme esetén Eladó késedelmi kötbér megfizetésére köteles, melynek napi összegét 5000,- Forintban határozzák meg. Felek megállapodnak abban, hogy a kifizetés esetleges késedelme esetén Vevők késedelmi kötbér megfizetésére kötelesek, amelynek összegét a felek havi 85.000,- Forintban határozzák meg. A Felek megállapodnak, hogy ez esetben a szerződés a késedelemből eséstől számított hat hónapig hatályban marad. A Felek a birtokátruházásról külön jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a közüzemi mérőórák állását. Eladó a birtokátruházással egyidőben köteles az Ingatlan költségeivel kapcsolatos nullás igazolásokat átadni Vevők részére.

  
vevők és hasznélvező kézigye

  
(dr. Olt Mátvás Gergely)  
ügyvéd

  
eladó kézigye

Amennyiben a felek bármelyike – a fenti teljes vételár megfizetési kötelezettségen kívüli - szerződéses kötelezettségével 30 napon túli késedelembe esik, a másik fél – az addig felmerült kötbér iránti igényével – jogosult elállni a szerződéstől. Az elállás bejelentésével egyidőben a felek egymással elszámolni kötelesek, amely alapján az Eladó köteles visszafizetni a Vevőknek az 5./ pont szerinti Vételár foglalón túl ténylegesen kifizetett részét, és köteles a foglalóval - a foglaló szabályai szerint - elszámolni is (a teljesítés meghíúsulásáért felelős szerződő fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszafizetni).

- 9./ Eladó a tulajdonjog átruházást és Vevők tulajdonjoga, valamint Haszonélvező haszonélvezeti joga bejegyzésének engedélyezését tartalmazó, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott külön nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt), hét eredeti példányban – az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra megszabott alakban – jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében aláírja és letétbe helyezi. A letétbe helyezett okiratok kiadásának feltétele, hogy Vevők a teljes vételárat megfizessék, melyet az Eladó által kiállított átvételi elismervény, vagy hivatalos banki visszavonhatatlan terhelési igazolás igazol. Az Eladó kifejezetten feljogosítja az ügyvédet arra, hogy Eladó által kiállított átvételi elismervény, vagy banki terhelési igazolás átadása esetén bejegyzési engedélyt kiadja. A dátummal ellátott, Eladó által aláírt és ügyvédi ellenjegyzést tartalmazó okirat a letéti feltételek teljesülésével hatályosul.

*Eladó a fent körülírt bejegyzési engedélyben visszavonhatatlan és feltétlen beleegyezését adja ahhoz, hogy az 1/ pontban megjelölt ingatlan tulajdonjoga 1/2 – 1/2 tulajdoni hányad arányban vétel jogcímén Martos Krisztián Tamás és Tari-Martos Kata Alexandra Vevők javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön Martos Tamás holtig tartó haszonélvezeti joggal terhelt.*

Vevők jogosultak jelen adásvételi szerződést tulajdonjog bejegyzési kérelemmel benyújtani az illetékes földhivatalhoz azzal, hogy felek az Ingatlannyilvántartási törvény 47/A. §. (1) bek. b.) pontja alapján kérik az eljárás függőben tartását Eladó által a bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

*Felek rögzítik, hogy a tulajdonjog bejegyzését követően Martos Krisztián Tamás és Tari-Martos Kata Alexandra 1/2 – 1/2 tulajdoni arányban lesznek az ingatlan tulajdonosai. Az ingatlanon ezzel egyidejűleg Martos Tamás holtig tartó haszonélvezeti jogot alapít.*

- 10./ Eladó kijelenti, hogy a birtokátruházás időpontjára vonatkozóan az adásvétel tárgyát képező ingatlan magánszemélynek nem szolgál sem állandó, sem ideiglenes lakhelyként, illetőleg semmilyen gazdasági társaságnak nincsen ott bejelentett székhelye. Amennyiben utóbb a tájékoztatással ellentétben kiderül, hogy akár magánszemély, akár gazdasági társaság az ingatlanba bejelentkezett, Eladó már most hozzájárul a kényszerkijelentés foganatosításához.
- 11./ Vevők, Haszonélvező és Eladó kijelentik, hogy magyar állampolgárok, előadják továbbá, hogy ingatlan-elidegenítési képességük és ingatlanszerzési képességük korlátozás alá nem esik, így a szerződés megkötésének velük szemben törvényi akadálya nincsen.
- 12./ Felek kijelentik és kötelezik magukat, hogy amennyiben az adásvételi szerződés módosítása az illetékes földhivatal feltételei miatt szükségessé válik, abban együttműködnek.
- 13./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződésben foglalt ingatlan átruházás kapcsán felmerülő tulajdonszerzési illetéket és az ügyvédi költséget Vevők viselik. A felek kijelentik, hogy az ingatlan adásvételével kapcsolatos adó- és illetékfizetési kötelezettségeiket ismerik, valamint tudomásul veszik - okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatása kiterjedt a jogügylethez kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre. Vevők már most kérik az illetékes adóhatóságot, hogy az illeték megállapítási eljárást függessze fel, mivel másik lakásingatlan kívánják értékesíteni.

vevők és haszonélvező kézjegye



eladó kézjegye

14./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyidőben meghatalmazzák dr. Olt Máttyás Gergely ügyvédet (7700 Mohács, Árok u. 2/a.) jelen ingatlan adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, a NAV adatlapok aláírásával, a szerződés illetékes földhivatalhoz történő benyújtásával, illetve a földhivatali bejegyzés során képviselői ellátásával. Dr. Olt Máttyás Gergely ügyvéd a megbízást elfogadja.

15./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

**16./ A Felek kifejezetten kérik a 2004. évi CXL. tv. (Ket.) 78. §. (4) bekezdésére figyelemmel, hogy a földhivatali határozatot az illetékes földhivatal számukra közvetlenül kézbesítse.**

Jelen szerződés 7, egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, amelyet a szerződő felek elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag aláírtak.

(Dr. Endresz György Tamás)  
Eladó

2020. 06.04 . Budapest  
aláírás dátuma, helye

(Tari-Martos Kata Alexandra)  
Vevő

2020. 06. 04 . Budapest  
aláírás dátuma, helye

Martos Krisztián Tamás  
Vevő

2020. 06.04 . Budapest  
aláírás dátuma, helye

Martos Tamás  
Haszonélvező

2020. 06.04 . Budapest  
aláírás dátuma, helye

Ellenjegyzem Budapesten,  
2020. 06.04 . napján:

(dr. Olt Máttyás Gergely)

ügyvéd

kamarai azonosító szám: 36066466

(7700 Mohács, Árok u. 2/a.)



(dr. Olt Máttyás Gergely)  
ügyvéd

vevők és haszonélvező kézjegye

eladó kézjegye