

ELŐTERJESZTÉS

Budapest XV. kerület, Mézeskalács tér 6. 4. em. 2. szám alatti ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogról való lemondásról

Tisztelt Képviselő-testület!



Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat) elővásárlási jog illeti meg minden olyan társasházi ingatlanra vonatkozó visszterhes adásvételi szerződéssel kapcsolatban, ahol tulajdonnal rendelkezik és a jogot a társasház alapító okiratában rögzítették. Az elővásárlási jog gyakorlásának szabályait az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 13. § -a rögzíti.

és 2024. március 22-én az Önkormányzathoz érkezett levelében felhívást intézett elővásárlási jog gyakorlása tárgyában. A felhívás tárgya az 1/1 tulajdonukat képező, 67/2411 eszmei hányadú, Budapest XV. kerület belterület 80790/4/A/10 hrsz-ú, természetben Budapest XV. kerület, Mézeskalács tér 6. 4. em. 2. szám alatti 67 m² alapterületű „Lakás” megnevezésű ingatlan.

A társasházban 40 db lakás és 1 db helyiség található, melyből 1 db lakás van önkormányzati tulajdonban. Önkormányzati osztulajdoni hányad 108/2411. A Társasház Alapító Okirata szerint elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot.

Az elővásárlási joggal terhelt ingatlan paraméterei:

Hrsz	Alapterülete	Eszmei hányad	Bruttó adásvételi ár	Adásvételi ár m ² ára bruttó
80790/4/A/10	67 m ²	67/2411	42.000.000,- Ft	626.866,- Ft/m ²

A Palota-Holding az épület általános állapotát ismerve, valamint a kisebbségi tulajdoni hányadunkra tekintettel, javasolja az elővásárlási jogról történő lemondást. Az Önkormányzat szerződött vagyonértékelője, a CPR Vagyonértékelő Kft. a hasonló paraméterekkel rendelkező lakások ingatlanforgalmi értékét 640.000 Ft/m² piaci értékben állapítja meg, így az adásvételi szerződésben meghatározott ár nem jelent kedvező vételi lehetőséget az Önkormányzat számára, ezért az ingatlan elővásárlás útján történő megvétele nem javasolt.

A Vagyonrendelet 13. § (7) bekezdése szerint „az elővásárlási jog gyakorlása a költségvetésben e célra biztosított keret terhére történhet”. A vagyonrendelet 13. § (8) bekezdés b) pontja szerint „az Önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat megtételére [...] a mindenkor költségvetési törvényben a versenyztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt meghaladóan a Képviselő-testület jogosult”.

A költségvetési törvény az idei esztendőre bruttó 25.000.000 Ft egyedi forgalmi értékhatárt rögzít, ezért a felajánlott ingatlan esetében, előzetes vételár ismeretében a nyilatkozatot a Képviselő-testület jogosult megtenni.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2024. április „05”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. számú melléklet: Mézeskalács tér 6. 4. em. 2. - Adásvételi szerződés
2. számú melléklet: Mézeskalács tér 6. 4. em. 2. - Lemondó nyilatkozat elővásárlási jogról
3. számú melléklet: Mézeskalács tér 6. 4. em. 2. - levele


2. Bizottságok: Pénzügyi Bizottság

3. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2024. április 3.

Aláírás:.....



4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2024. április 04.

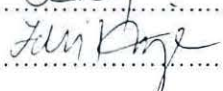
Aláírás:.....



5. Jegyzői láttamozás:

2024. április 05.

Aláírás:.....



6. Meghívandók: -

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XV. kerület belterület 80790/4/A/10 hrsz-ú, természetben Budapest XV. kerület, Mézeskalács tér 6. 4. em. 2. szám alatti 67 m² alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlan tekintetében elővásárlási jogáról lemond.

Felhatalmazza a Polgármestert, hogy az előterjesztés 2. mellékletét képező, elővásárlási jogról szóló lemondó nyilatkozat aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2024. április 25. (döntésre)

2024. május 3. (nyilatkozat aláírására)

Jogszabályi hivatkozások:

- Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 13. § (7) bekezdése, 13. § (8) bekezdés b) pontja.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:

2024 APR 3.

Átvette:.....

Törvényességi

felülvizsgálatra érkezett:.....

2024 APR 04.

.....hó-n

végrehajlásmentes tulajdonjogot szerzik meg. Eladók lájkoztatják Vevőket, hogy az Ingatlan a 1155 Budapest XV. kerület, Mózeskalács tér 8. szám alatti társasház részét képezi, azaz társasházi lakás. Eladók kijelentik és tájékoztatják Vevőket és eljáró ügyvédet, hogy a Társasház hatályos alapító okirata elővásárlási jogot biztosít társasházi tulajdonosoknak javára. Felek rögzítik, hogy a hatályos társasházi alapító okiratot (kelte: 1995.04.18.) Eladók a jelen okirat aláírását megelőzően átadják Vevők részére. Vevők az alapító okirat tartalmát megismerik. Eladók nyilatkoznak továbbá, hogy az Ingatlan telekkönyvön kívüli tulajdonosa nincs, valamint az – a társasházi alapító okiratban foglalt elővásárlási jogosultakat leszámítva – az Ingatlanon harmadik személynek nem áll fenn elővásárlási joga. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan nem képezi házassági vagy öltőtársi vagyonközösség tárgyát.

Tekintettel a társasházi alapító okiratban a társasházi tulajdonosoknak részére biztosított elővásárlási jogra, Eladók vállalják, hogy 2024. március 25. napjáig feladott ajánlott tértírvonóes postal küldeményben (levélben) tájékoztatják az elővásárlásra jogosultakat a jelen jogdíjletről, valamint felhívják őket az elővásárlási jog gyakorlására. Eladók nem kötelesek elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívást küldeni postal úton azon személyeknek, akikről Eladók 3 (három) eredeti példányban beszerzik az elővásárlási jog gyakorlásáról lemondó és teljes bizonyítóerőű magánokiratba (két tanúval oltott vagy ügyvéd által ellenjegyzett) foglalt lemondó nyilatkozatot és azt átadják eljáró ügyvéd vagy Vevők részére (Eladók a lemondó nyilatkozat aláírását megelőzően kötelesek ezen elővásárlásra jogosultakkal is teljes terjedelmében közölni a jelen Szerződést).

Eladók jelen szerződés aláírásával megállapodnak, valamint Eladó2 jelen szerződés aláírásával meghatalmazza Eladó1-et, hogy az elővásárlási jogosultaknak kiküldendő tájékoztató levélben az elfogadó nyilatkozat megküldési címe az alábbiak szerint legyen megadva (az elővásárlási jogosult az elfogadó nyilatkozatát az alábbi címre küldi és az alábbi címre kell megküldenie irásban):
Név: [redacted]
Cím: [redacted]

Eladók vállalják, hogy az előbbi postal küldemények (levelek) feladóvönnyét, valamint a visszaérkezett tértírvonóeseket, valamint a feladókhoz esetlegesen visszaérkezett át nem vett levelet és az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatokat legkésőbb a jelen Szerződés aláírását követő 52 (ötvenkettő) napon belül átadják eljáró ügyvéd részére földhivatali benyújtás céljából. Eladók vállalják, hogy azon elővásárlásra jogosultakat, akikről elővásárlási jog gyakorlásra vonatkozó lemondó nyilatkozatot nem tudnak beszerzeni, névre szóló tértírvonóes levélben hívják föl az elővásárlási jog gyakorlására, és ahhoz mellékelik a jelen szerződés másolatát. Az ezzel kapcsolatos teljeskörű ügyintézés és valamennyi felmerülő költség az Eladókat terheli.

Abban az esetben, ha bármely elővásárlásra jogosult élni kíván elővásárlási jogával és megfelelő határidőben írásban az Eladókhöz intézett elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy az elfogadó nyilatkozatot levő személy (elővásárlásra jogosult) bekerül a Vevők pozíciójába és a jelen Szerződés közte és az Eladók között jön létre, és az elővásárlási jogot gyakorló személy a jelen szerződésben megadott feltételekkel megvásárolja az Ingaltant, mely esetben az Eladók kötelesek a Vevők által az Eladók részére megfizetett összegeket (foglalt) egyszerre, összegben haladéktalanul (2 banki napon belül) visszafizetni Vevők részére. Az elfogadó nyilatkozatot levő elővásárlásra jogosult köteles legkésőbb 2024. június 28. napjáig megfizetni a teljes vételárat (42.000.000,- Ft) az Eladók részére az alábbiak szerint:

- 21.000.000,- Ft (azaz Huszonegymillió forint) összeget Eladó1 részére átutalással [redacted] számú bankzámlájára, valamint [redacted] vezetett [redacted] számú bankzámlájára, valamint
- 21.000.000,- Ft (azaz Huszonegymillió forint) összeget Eladó2 részére átutalással [redacted] számú bankzámlájára, valamint [redacted] vezetett [redacted] számú bankzámlájára.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult személy él az elővásárlási jogával, úgy az elővásárlásra jogosult személy elfogadó nyilatkozata (valamint a postal birték) eredeti példányát átadják eljáró ügyvéd részére földhivatali benyújtás céljából.

[redacted] Eladó1
[redacted] Eladó2
[redacted] Vevő1
[redacted] Vevő2
Dr. Mellicher Csilla ügyvéd
1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 13-15. IV/B.
Telef: +36 30 050 28 02
E-mail: [redacted]
Dr. Mellicher Csilla
Ellenjegyző, ügyvéd

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

[redacted] (születési neve: [redacted], anyja születési neve: [redacted],
születési hely és idő: [redacted], személyi azonosító jele: [redacted], lakcím: [redacted],
adóazonosító jel: [redacted], állampolgársága: magyar) mint eladó (a továbbiakban: Eladó1)

és [redacted] (születési neve: [redacted], anyja születési neve: [redacted],
születési hely és idő: [redacted], személyi azonosító jele: [redacted], lakcím: [redacted],
adóazonosító jel: [redacted], állampolgársága: magyar) mint eladó (a továbbiakban: Eladó2)
(Eladó1 és Eladó2 a továbbiakban együttesen: Eladók)

másrészről [redacted] (születési neve: [redacted], anyja születési neve: [redacted],
születési hely és idő: [redacted], személyi azonosító jele: [redacted], lakcím: [redacted],
adóazonosító jel: [redacted], tartózkodási hely: [redacted],
adóazonosító jel: [redacted], állampolgársága: magyar) mint vevő (a továbbiakban: Vevő1)

és [redacted] (születési neve: [redacted], anyja születési neve: [redacted],
születési hely és idő: [redacted], személyi azonosító jele: [redacted], lakcím: [redacted],
adóazonosító jel: [redacted], tartózkodási hely: [redacted],
adóazonosító jel: [redacted], állampolgársága: magyar) mint vevő (a továbbiakban: Vevő2)
(Vevő1 és Vevő2 a továbbiakban együttesen: Vevők)

– Eladók és Vevők a továbbiakban együttesen: „Felek” –
közt az alútrótt név és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1. A szerződés tárgya
1.1 Az Ingatlan-nyilvántartás szerint Eladó1 összesen 2/4-ed arányú, valamint Eladó2 szintén összesen 2/4-ed arányú tulajdonát képezi a Budapest XV. kerület, boltörület, 80790/4/A/10 helyrajzi szám alatt nyilvántartott és tornaszalban a 1155 Budapest XV. kerület, Mózeskalács tér 6. 4. emelet 2. ajtószám alatt található, összesen 67 m2 alapterületű, 2 egész szobából és 1 felszobából álló lakás megnevezésű társasházi ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Az Ingatlanhoz tartozik 67/2411-ed eszmel hányad, valamint a társasházi alapító okirat szerinti hozzátartozó mellékhelyiségek.
1.2 Felek rögzítik, hogy az Ingatlan 2024. március 08-án elektronikusan lekért (megrendelés száma: 552364/6/2024) tulajdoni lap másolatán szétjagy vagy bejegyzett toher nem szerepel.

Felek az Ingatlan tulajdoni lapjól közösen megvizsgálják, az szokon rögzített tényeket közösen elemezték, tudomásul vették. Eladók szavatolnak azért, hogy az Ingatlan tulajdoni lapmásolat keltét megelőzően semminemű változás nem történt, és az a valóságnak megfelelő állapotot rögzíti. Eladók kijelentik és vállalják, hogy sem a jelen szerződés aláírását megelőzően, sem azt követően semmilyen, az Ingatlanra vonatkozó követelme nem nyuljanak be a Földhivatalhoz és nem tesznek és nem tesznek olyan nyilatkozatot, amellyel az Ingaltant megterhelnek, vagy a Vevők korlátozástól és terhelést mentes tulajdonjogának megszerzését, ill. földhivatali bejegyzését akadályoznak, vagy lehetetlenné tennék.

- 1.3 Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az Ingatlan per-, teher-, igény-, szolgalm- és végrehajlásmentes (ide nem érve a társasházi alapító okirat szerinti elővásárlási jogot). Eladók szavatolják azt is, hogy velük szemben nincs olyan követelés, semmilyen eljárás folyamatban vagy függőben, semmilyen fórum előtt, ami a jelen szerződéssel megvalósítani kívánt jogdíjletet érintheti, vagy bármilyen módon befolyásolhatná. Vevők a jelen adásvételi szerződés alapján az Ingatlan per-, teher-, igény- szolgalm- és

[redacted] Eladó1
[redacted] Eladó2
[redacted] Vevő1
[redacted] Vevő2
Dr. Mellicher Csilla ügyvéd
1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 13-15. IV/B.
Telef: +36 30 050 28 02
E-mail: [redacted]
Dr. Mellicher Csilla
Ellenjegyző, ügyvéd
KASZ: 3203205

a(2)/...../2023. iktatószámú előterjesztés 1. melléklete

3. Vételár és annak megfizetése

3.1 Az Ingatlan Felek által kölcsönösen elfogadott vételára mindösszesen 42.000.000,-Ft (azaz Negyvenkettőmillió forint), amely per-, tahe- és igénymentes és a megtekintett, jelenlegi állapot mellett értendő („Vételár”). Felek a Vételárat a piaci viszonyoknak és az Ingatlan állapotának megfelelően és kölcsönösen értékarányosnak tartják és ismerik el. Vevők tájékoztatják Eladókat, hogy a Vételárat egyrészt saját forrásból (önaróbból, 12.000.000,-Ft), másrészt az OTP Bank Nyrt.-től/OTP Jelzálogbank Zrt.-től (a továbbiakban: OTP Bank/Bank) a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról szóló 518/2023. (XI. 30.) Korm. rendelet szerinti családok otthonteremtési kamattámogatását és az azzal érintett kölcsönhöz kapcsolódó gyermekváltási támogatás (CSOK Plusz hitelprogram) alapján felvételre kerülő forintelapít hitelintézeti kedvezményes kölcsönből (CSOK Plusz hitel, 30.000.000,-Ft) kívánják megfizetni Eladók részére. A hitellel (CSOK Pluszszal) kapcsolatos ügyintézés teljes egészében a Vevők feladata és érdekükre.

Eladók a Vételár tulajdoni hányaduknak arányában (1/2 – 1/2) illet meg. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Vételárral egymás között a tulajdoni hányaduknak megfelelően elszámolnak. A Vételárral való elszámolás az Eladók beidő jogviszonyát képezi.

Az Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az Ingatlan értékesítése az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXCVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) hatálya alá nem tartozó értékesítés, így különösen az Eladók részéről az Áfa tv. 6. § (4) bekezdésének b) pontjában meghatározott körülmény (szorzat/levegővel történő értékesítés) nem áll fenn. Felek rögzítik, hogy amennyiben az Eladók a jelen pontban meghatározott szavatossági nyilatkozatukat megszegik, akkor kötelesek az ebből eredően a Vevőknek esetleg felmerülő bármely fizetési kötelezettséget a Vevők első felszólítására, annak kézhezvételét követő 5 (öt) naptári napon megtéríteni a Vevők részére.

3.2 Felek közösen rögzítik, hogy Vevők a jelen okirat aláírásával egyidejűleg online indított átutalással foglalt jogcímen saját forrásból (önaróbból) megfizetik Eladók részére 4.200.000,-Ft-ot azaz Négyezerkétszázötvenezer forintot (a továbbiakban: Foglalt) a [redacted] Eladó [redacted] vezette [redacted] számú bankszámlájára (a továbbiakban: Eladói bankszámla) történő teljesítéssel.

Felek teljesítésnek az összeg Eladói bankszámla-ra történő jóváírását tekintik. Eladók (így Eladó2 is) nyilatkoznak, hogy az Eladói bankszámla-ra történő teljesítést saját kezükkel történő, szerződés szerinti, jogtárgyas teljesítésnek ismerik el és a fizetés helyeként és módjaként az e pontban rögzíteteket elfogadják. Eladók vállalják, hogy a Foglalt összege tekintetében egymás közötti tulajdoni hányaduknak megfelelően (1/2-ed – 1/2-ed) egymás között elszámolnak.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra vonatkozóan, hogy a jelen pont szerinti összeg megfizetésének megtörténtéről haladéktalanul, 24 (azaz huszonnégy) órán belül értesítik eljáró Ügyvédet az általuk megadott [redacted] email címről a [redacted] email címre küldött üzenetben.

Felek a jelen pont szerinti teljes összeget (4.200.000,-Ft) a Ptk. 6:185. §-a szerinti foglaltónak tekintik (a továbbiakban: Foglalt). Szerződő Felek akként nyilatkoznak, hogy tisztában vannak a Foglalt azon jogi jellegével, miszerint a szerződés meghírdülésáért felelős Fél az adott Foglalt elvesztli (Vevők), a kapott Foglalt kötszeresen köteles visszatéríteni (Eladók) (Ptk. 6:185. §). Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsna meg, amelyért egyik Fél sem felelős, vagy mindkét Fél felelős, a Foglalt visszatér (Ptk. 6:185. § (2) bek.). Felek rögzítik, hogy a Foglalt összege a Vételárba beleszámlál. A Foglalt elvesztése, vagy kötszeresen visszatérítése a szerződéses kötelezményektől nem mentesít, a kötbér és a kártérítés összege a Foglalt összegével csökken; a túlzott mértékű foglalt összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti.

A Vételár Foglaltól felüli részének megfizetési módja

Eladó1 [redacted] Eladó2 [redacted] Vevő1 [redacted] Vevő2 [redacted]

Dr. Melichor Csilla Ügyvéd
1055 Budapest, Kosuth Lajos tér 13-15. IV/5.
Tel: +36 30 290 232 02
E-mail: Dr.MelichorCsilla@melichorlegal.com
Eljáró ügyvéd: +36 30 290 232 02
KASZ: 36002202

Az elővásárlási jogát gyakorló személy szintén köteles az elfogadó nyilatkozat postal küldeményével kapcsolatos feladóvevény és törtüvevény eredeti példányát átadni eljáró Ügyvéd részére földhivatali benyújtás céljából.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy abban az esetben, ha egyellen elővásárlásra jogosult személy sem éi elővásárlási jogával, erről eljáró Ügyvédek – eljáró Ügyvéd vagy Vevők kérésére – külön, teljes bizonyláberejű okiratba foglaljan nyilatkozatot tesznek.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Eladók a fentiekben foglalt bármely kötelezettségükkel (különösen, de nem kizárólagosa az elővásárlási jogosultak értesítése; valamint a postai küldemények (levelek) feladóvevényének, valamint a visszaérkezett törtüvevények, valamint a feladókhoz esetlegesen visszaérkezett át nem vett levelek és az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok átadásával) késedelembe esnek, úgy Vevők további 8 (nyolc) nap póthatáridőt biztosítanak részükre kötbérmentesen. A 8 (nyolc) napos kötbérmentes póthatáridő elteltét követően Vevők – a Vevők választása szerint –

- további póthatáridőt biztosítanak Eladók részére, mely esetben Eladók egyetemlegesen napi 8.000,-Ft összegű kötbért kötelesek megfizetni Vevőknek (egyetemlegesen) a késedelem időjére vonatkozóan, vagy
- Vevők jogosultak az Eladókhoz írásban intézett, egyoldalú jognyilatkozattal – az érdekműködés bizonyláberejű – előadni a jelen szerződésről a Foglalt jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett, mely esetben az Eladók a Foglalt kötszeres összegét kötelesek haladéktalanul megfizetni Vevők részére, emellett Eladók kötelesek a Foglalt felül részükre esetlegesen megfizetett vételár részlete(ek) teljes összegét haladéktalanul a Vevőknek visszaírni. Felek rögzítik, hogy Vevők a jelen pont szerinti előlái jogukat az OTP Bank CSOK Plusz hitel folyósítását követően kizárólag az OTP Bank előzetes írásbeli hozzájárulásával gyakorolhatják.

Felek kifejezetten megállapodnak és a jelen okirat aláírásával Eladók és Vevők közösen nyilatkoznak a Földhivatal részére, hogy ha az elővásárlásra jogosult személyeknek a tulajdoni lap alapján ismert lakcímeire sikertelen a közlés (pl. ismeretlen cím/címzett, címzett nem található, elköltözött, nem kereste, elhunyt jelzéssel érkezik vissza a postai küldemény), akkor ennek igazolása kellően valószínűsíti az Inytv. vhr. 75. §. (3) bekezdés alkalmazásához szükséges rendkívüli nehézséget.

Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen szerződéssel felmerült Ügyvédi munkadíjat (120.000,-Ft + ÁFA) a tulajdoni lap költéséért (3.000 Ft), földhivatali szolgáltatási díjat (3.000 Ft) az elővásárlási lap gyakorlatosa esetén az elfogadó nyilatkozattal tevő elővásárlási jogosult viseli, akként, hogy ezen összeget (összesen azaz bruttó 162.000,-Ft) összegét (arra tekintettel, hogy Vevők azt megfizették eljáró Ügyvéd részére) az elfogadó nyilatkozattal tevő elővásárlásra jogosult haladéktalanul (az elfogadó nyilatkozat megküldését követő 2 kettő napon belül) köteles Vevőknek átutalással megfizetni a [redacted] (Vevő1) [redacted] vezette [redacted] számú bankszámlaszámára. Eladók vállalják, hogy az elővásárlási jogát gyakorló személy elfogadó nyilatkozatát bemutatják Vevők részére.

2. Szerződéses okarat

Eladók eladják, Vevők pedig egymás közötti egyenlő 1/2-ed – 1/2-ed tulajdoni arányban adásvételi jogcímen telormentesen megveszik az Ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadát.

Eladók jelen okirat aláírásával nyilatkoznak, hogy egymás tulajdoni hányada tekintetében elővásárlási jogukkal nem kívánnak élni.

Eladó1 [redacted] Eladó2 [redacted] Vevő1 [redacted] Vevő2 [redacted]

Dr. Melichor Csilla Ügyvéd
1055 Budapest, Kosuth Lajos tér 13-15. IV/5.
Tel: +36 30 290 232 02
E-mail: Dr.MelichorCsilla@melichorlegal.com
Eljáró ügyvéd: +36 30 290 232 02
KASZ: 36002202

kiállított és aláírt igazolás(ok) eredeti példányának átadásával) igazolni a Fogláló és az Első vételár rész megfizetését, mely esetben az Önerős nyilatkozat kiadható az ügyvédi letétből.
Felek a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letétli megállapodásként fogadják el.

- 3.5 Felek megállapodnak, hogy a Vételárból fennmaradó mindösszesen 30.000.000,-Ft, azaz Harmincmillió forint összegű utolsó vételár rész (a továbbiakban: Hátralékos vételár rész) Vevők vételár rész jogcímén a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról szóló 518/2023. (XI. 30.) Korm. rendelet szerinti családok otthonteremtési kamattámogatása és az azzal érintett kölcsönhöz kapcsolódó gyermekvállalási támogatás (CSOK Plusz hitel) alapján az OTP Jelzálogbank Zrt-től/OTP Bank Nyrt-től igényelt 30.000.000,-Ft azaz Harmincmillió forint összegű forint alapú hitelezéssel kedvezményes kölcsönből fizetik meg Eladók részére átutalással, legkésőbb 2024. június 28. napjáig az alábbiak szerint:

- 15.000.000,-Ft (azaz Tizenötmillió forint) összeget átutalással megfizetnek Eladók részére [redacted] Eladó1 [redacted] vezetett [redacted] számú bankszámlájára (Eladó1 bankszámla1), és
- 15.000.000,-Ft (azaz Tizenötmillió forint) összeget átutalással megfizetnek Eladók részére [redacted] Eladó2 [redacted] vezetett [redacted] számú bankszámlájára (Eladó2 bankszámla2)

oly módon, hogy az OTP Bank a jelen pont szerinti összeget (30.000.000,-Ft CSOK Plusz hitel) közvetlenül átutalja/folyósítja az Eladó1 bankszámlákra a fentiekben megjelöltek szerint, feltéve, hogy a 3.3. pontban foglalt Feltételek (valamennyi feltétel) teljesültek.

A 3.3. pontban foglalt Feltételek teljesüléséig Vevők nem kötelesek megfizetni a jelen pont szerinti Hátralékos vételár rész, valamint Vevők mindaddig a Hátralékos vételár rész megfizetésével késedelembe nem eshetnek, amíg a fenti Feltételek (valamennyi Feltétel) nem teljesültek.

Felek megállapodnak, hogy Vevők előteljesítésre jogosultak.

Felek rögzítik, hogy a CSOK Plusz kölcsön folyósításának feltétele a CSOK Plusz hitel összegén felüli vételár rész(ek) (azaz az önerős) maradéktalan megfizetése és annak OTP Bank részére történő igazolása.

Felek rögzítik, hogy a jelen pontban foglalt Hátralékos vételár rész megfizetése akként történik, hogy az OTP Bank a jelen pont szerinti teljes összeget (CSOK Plusz hitel) közvetlenül átutalja/folyósítja az Eladó1 bankszámlákra az alábbiak szerint:

- 15.000.000,-Ft (azaz Tizenötmillió forint) összeget Eladók részére [redacted] Eladó1 [redacted] vezetett [redacted] számú bankszámlájára (Eladó1 bankszámla1), valamint
- 15.000.000,-Ft (azaz Tizenötmillió forint) összeget Eladók részére [redacted] Eladó2 [redacted] vezetett [redacted] bankszámlájára (Eladó2 bankszámla2).

Felek teljesítésnek a Hátralékos vételár rész Eladó1 bankszámlákon fentiek szerint történő jóváírását tekintik. Eladók nyilatkoznak, hogy az Eladó1 bankszámlákra a fentiekben megjelöltek szerint történő teljesítést saját kezükhez történő, szerződéseszerű, joghatályos teljesítésnek ismerik el és a fizetés helyeként és módjaként az e pontban rögzítetteket elfogadják.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra vonatkozóan, hogy a jelen pont szerinti összegek (Hátralékos vételár rész) megfizetésének megtörténtéről haladéktalanul, 24 (azaz huszonegy) órán belül értesítik eljáró ügyvédet, Eladó1 a [redacted] email címről, míg Eladó2 a [redacted] email címről a cailla.melicher@melicherlegal.com email címre küldött üzenetben.

Vevők nyilatkoznak, hogy a Hátralékos vételár rész összegét a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról szóló 518/2023. (XI. 30.) Korm. rendelet szerinti családok otthonteremtési kamattámogatása és az azzal érintett kölcsönhöz kapcsolódó gyermekvállalási támogatás (CSOK Plusz hitel) alapján az OTP Jelzálogbank Zrt-től/OTP Bank Nyrt-től igényelt 30.000.000,-Ft (azaz

Eladó1

Eladó2

Vevő1

Vevő2

Dr. Melicher Csilla ügyvéd
1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 13-15. IV/6.
Mobil: +36 30 998 26 02
E-mail: cailla.melicher@melicherlegal.com
Dr. Melicher Csilla
E-mail: cailla.melicher@melicherlegal.com
Elenjegyző, Ügyvéd, 021200

- 3.3 Felek megállapodnak, hogy Vevők legkésőbb 2024. május 28. napjáig vételár rész jogcímén saját forrásból (önerőből) átutalással megfizetnek az Eladók részére összesen 7.800.000,-Ft-ot, azaz Hétmillió-nyolcszázötven forintot (a továbbiakban: Első vételár rész) az alábbiak szerint:

- Vevők 3.900.000,-Ft azaz Hárommillió-kilencszázötven forint összeget átutalással megfizetnek önerőből Eladó1 részére az Eladó1 bankszámla1-ra történő teljesítéssel, valamint
- Vevők 3.900.000,-Ft azaz Hárommillió-kilencszázötven forint összeget átutalással megfizetnek önerőből Eladó2 részére a [redacted] Eladó2 [redacted] vezetett [redacted] számú bankszámlájára (a továbbiakban: Eladó1 bankszámla2) történő teljesítéssel, feltéve, hogy az alábbi feltételek (a továbbiakban együttesen: Feltételek) teljesültek:

- egyetlen elővásárlásra jogosult személy sem kívánt élni elővásárlási jogával és az erről szóló, külön okiratban foglalt teljes bizonyítóerejű nyilatkozatát Eladók átadták Vevők vagy eljáró ügyvéd részére (földhivatali benyújtás céljából), valamint
- Eladók átadták eljáró ügyvéd részére az elővásárlásra jogosultak felhívását tartalmazó nyilatkozatokat, a feladóvényeket, valamint a visszaérkezeti tértivevényeket, továbbá a feladókhoz esetlegesen visszaérkezett át nem vett leveleket, illetve – ha az rendelkezőre áll – az elővásárlási jog gyakorlásáról lemondó nyilatkozatokat (földhivatali benyújtás céljából), és az ingatlan par-, igény- és tehermentes.

Előbbi Feltételek teljesüléséig Vevők nem kötelesek megfizetni a jelen pont szerinti Első vételár rész, valamint Vevők mindaddig az Első vételár rész megfizetésével késedelembe nem eshetnek, amíg a fenti Feltételek (valamennyi Feltétel) nem teljesültek.

A továbbiakban az Eladó1 bankszámla1 és Eladó1 bankszámla2 együttesen: Eladó1 bankszámlák.

Felek megállapodnak, hogy Vevők előteljesítésre jogosultak.

Felek teljesítésnek az összegek Eladó1 bankszámlákon fentiek szerinti összegben és megjelölt bankszámlán történő jóváírását tekintik. Eladók nyilatkoznak, hogy az Eladó1 bankszámlákra a fenti összegek szerinti és a megjelölt bankszámlákra történő teljesítést saját kezükhez történő, szerződéseszerű, joghatályos teljesítésnek ismerik el és a fizetés helyeként és módjaként az e pontban rögzítetteket elfogadják.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra vonatkozóan, hogy a jelen pont szerinti összeg megfizetésének megtörténtéről haladéktalanul, 24 (azaz huszonegy) órán belül értesítik eljáró ügyvédet, Eladó1 a [redacted] email címről, míg Eladó2 a [redacted] email címről a [redacted] email címre küldött üzenetben.

- 3.4 Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Fogláló és az Első vételár rész Eladó1 bankszámlákon való jóváírását követő 2 munkanapon belül, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolják a Hitelező/Vevők felé, hogy a Vevők a CSOK Plusz hitelen felüli fizetési kötelezettségüknek maradéktalanul eleget tettek.

Eladók a Fogláló és az Első vételár rész maradéktalan megfizetését a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvéd által szerkesztett és ellenjegyzett nyilatkozatban ismerik el (ún. Önerős nyilatkozat), melyet 4 (négy) eredeti példányban jelen okiratot készülő és ellenjegyző ügyvéd letétjében helyeznek el a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg. Eladók az Önerős nyilatkozat ügyvédi letétbe helyezése kötelezettségét vállalnak. Dr. Melicher Csilla Letéteményes ügyvéd a nyilatkozatot abban az esetben jogosult és köteles 3 (azaz három) munkanapon belül a Hátralékos vételár rész (CSOK Plusz hitel) folyósító OTP Bank részére kiadni (Vevők által), amennyiben Eladók öt írásban (Eladó1 a [redacted] email címről, míg Eladó2 a [redacted] email címről a cailla.melicher@melicherlegal.com címre küldött elektronikus üzenetben) arról értesítik, hogy a Fogláló és az Első vételár rész részükre maradéktalanul megfizetésre került. Eladók kötelezettséget vállalnak arra vonatkozóan, hogy a Fogláló és az Első vételár rész megfizetésének megtörténtéről haladéktalanul, 24 (azaz huszonegy) órán belül értesítik Letéteményes ügyvédet. Amennyiben Eladók előbbi értesítési kötelezettségüknek határidőben nem tesznek eleget, úgy Vevők is jogosultak eljáró ügyvéd részére hitelt érdemlő módon (bank által

Eladó1

Eladó2

Vevő1

Vevő2

Dr. Melicher Csilla ügyvéd
1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 13-15. IV/6.
Mobil: +36 30 998 26 02
E-mail: cailla.melicher@melicherlegal.com
Dr. Melicher Csilla
E-mail: cailla.melicher@melicherlegal.com
Elenjegyző, Ügyvéd, 021200

Felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha

- a hitelbírálat szerint az OTP Bank egyáltalán nem nyújtja/folyósítja CSOK Plusz hitelet Vevők részére és Vevők nem kívánják a Hátalékos vételárreszt önerőből (saját forrásból) megfizetni Eladók részére, vagy, ha
- a CSOK Plusz hitelbírálat szerint az OTP Bank 26.000.000,- Ft (azaz Huszonhatmillió forint) összegnél kevesebb CSOK Plusz hitelt nyújtana/folyósítana és Vevők nem kívánják a különbözetet (amennyivel kevesebb CSOK Plusz hitelösszeg folyósítható a Hátalékos vételárreszt összegéhez képest) megfizetni Eladók részére, valamint ha
- a CSOK Plusz hitelbírálat szerint az OTP Bank egyáltalán nem nyújtja/folyósítja CSOK Plusz hitelt Vevők részére és Vevők nem kívánják másik Hitelezőre áttérni és ezen Hitelezőtől CSOK Plusz hitelt/bankkölcsönt igényelni a Hátalékos vételárreszt megfizetéséhez.

úgy Vevők nem kötelesek a Hátalékos vételárreszt megfizetni Eladók részére, és Vevők erről való értesítést követően akár az Eladók, akár Vevők jogosultak – az érdekmúlás bizonyítása nélkül – egyoldali jognyilatkozattal elállni a jelen szerződéstől, mely esetben Eladók jogosultak a Foglalt összegét (4.200.000,- Ft) megtartani, azonban kötelesek a Vevők által az Eladók részére már megfizetett vételárreszt teljes összegét haladéktalanul (az elállástól számított 3 (három) munkanapon belül) a Vevőknek visszafizetni.

Eladók vállalják, hogy amennyiben az OTP Bank egyáltalán nem nyújtja CSOK Plusz hitelt/kölcsönt Vevők részére, úgy Vevők jogosultak másik Hitelezőtől bankkölcsönt/CSOK Plusz hitelt igényelni, és ebben az esetben Eladók a Vevők erre vonatkozó értesítésétől számított 8 (azaz nyolc) napon belül a módosított adásvételi szerződést aláírják. A módosított adásvételi szerződés kizárólag a Vevők által választott másik Hitelezőtől az előírt követelmények vonatkozásában változhat. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy – a jelen Szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden észterű nyilatkozatot megtesznek (ideértve a szerződésnek az OTP Bank/Hitelezőtől által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy Vevők CSOK Plusz hitelfelvételét valamint a CSOK Plusz hitelt folyósítását elősegítsék.

Felek megállapodnak, hogy az OTP Bank (a hitelező) által nyújtott a CSOK Plusz hitel folyósítását követően egyik Fél sem jogosult a jelen Szerződéstől elállni, vagy a jelen Szerződésnek bármilyen módon megszüntetni, a Szerződést felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez az OTP Bank (és szükség esetén a Magyar Állam) előzetesen írásban hozzájárul. Az OTP Bank (és szükség esetén a Magyar Állam) előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

Felek a jelen Szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az Ingatlanra Vevők tulajdonjogának bejegyzését követően, vagy azzal egyidejűleg a hitelező (OTP Bank) javára a nyújtott hitelösszeg valamint annak járulékaik erejéig a jogosult részére jelzálogjog, valamint annak biztosítására elődegenitési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Eladók nyilatkoznak, hogy a jogosultat megillető jelzálogjog, valamint elődegenitési- és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásbeli bejegyzését nem gátolják és az eljárás lefolytatásához a hozzájárulásukat adják.

Felek a jelen Szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az Ingatlanra Vevők tulajdonjogának bejegyzését követően, vagy azzal egyidejűleg a Magyar Állam mint jogosult javára a CSOK Plusz kölcsönszerződés megkötése időpontjában fennálló kölcsönösszeg 20%-a erejéig jelzálogjog, valamint annak biztosítására elődegenitési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Eladók nyilatkoznak, hogy a Magyar Államot megillető jelzálogjog, valamint elődegenitési- és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásbeli bejegyzését nem gátolják és az eljárás lefolytatásához a hozzájárulásukat adják.

3.7 Amennyiben Vevők bármely vételárreszt megfizetésével felróható késedelembe esnek, úgy egyetemesen napl 20.000,- Ft, azaz napi Húszezer forint összegű kötbért kötelesek Eladóknak (egyetemesen) megfizetni a késedelem idejére vonatkozóan. Felek a kötbér összegét 300.000,- Ft

Eladó1
Vevő1

Eladó2
Vevő2

Dr. Molnár Csilla Ügyvéd
1055 Budapest, Kosuth Lajos tér 13-15. IV/9.
E-mail: Dr.MolnarCsilla@netnetnet.com
7001291, 7001292-2-42
K: 022-5050242

Harcincmillió forint) összegű forintalapú hitelezési kedvezményes kölcsönből kívánják megfizetni Eladók részére, melyet Eladók tudomásul vesznek.

Vevő tájékoztatja Eladókat, hogy a Hátalékos vételárreszt teljes összegét közvetlenül az OTP Bank fogja folyósítani/átutalni Eladók részére az Eladói bankszámlákra az alábbiak szerint:

- 15.000.000,- Ft (azaz Tizenötmillió forint) összeget Eladó1 részére Eladó1 vezetett [redacted] számú bankszámlájára (Eladói bankszámla1), valamint
- 16.000.000,- Ft (azaz Tizenötmillió forint) összeget Eladó2 részére Eladó2 vezetett [redacted] számú bankszámlájára (Eladói bankszámla2).

Szerződés Felek meghatalmazzák, illetve megbízzák az OTP Bankot, Eladók pedig kifejezetten kéri és hozzájárulnak, hogy a Hátalékos vételárreszt megfizetését az OTP Bank az Eladói bankszámlákra teljesítő átutalással az alábbiak szerint:

- 15.000.000,- Ft (azaz Tizenötmillió forint) összeget Eladó1 részére Eladó1 vezetett [redacted] számú bankszámlájára (Eladói bankszámla1), valamint
- 16.000.000,- Ft (azaz Tizenötmillió forint) összeget Eladó2 részére Eladó2 vezetett [redacted] számú bankszámlájára (Eladói bankszámla2).

Abban az esetben, ha bármely elővásárlásra jogosult személy élni kíván elővásárlási jogával és az Eladók részére határidőben elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy az ingatlan teljes Vételárát (42.000.000,- Ft) az elővásárlásra jogosult személy köteles megfizetni Eladók részére a fenti megjelölt határidőben.

3.8 Felek rögzítik, hogy a jelen pontban rögzített Hátalékos vételárreszt (CSOK Plusz hitel) teljesítésének határideje a folyósításig nem tehető le.

Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a CSOK Plusz hitel folyósítása érdekében együtműködőnek egymással, minden észterű nyilatkozatot megtesznek (ideértve a jelen szerződésnek az OTP Bank által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy Vevők CSOK Plusz hitelfelvételét és az abból finanszírozandó Hátalékos vételárreszt határidőben történő folyósítását elősegítsék.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben az ingatlan adásvételi tárgyában létrejött szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy a hitelező OTP Bank által a Vevőknek nyújtott CSOK Plusz hiteltől folyósított vételárreszt a hitelező OTP Bank részére egyösszegben, a szerződés felbontására/megsüntetésére tekintettel, a hitelező OTP Bank írásbeli hozzájárulásának kiadásával egyidejűleg visszafizeteli.

Felek rögzítik, hogy amennyiben az OTP Bank a hitelbírálat eredményeként Vevők részére az igényelt CSOK Plusz hitel összegénél (30.000.000,- Ft) alacsonyabb CSOK Plusz hitelösszeget hagy jóvá, illetve ha a 3.5. pontban megjelölt összegnél (30.000.000,- Ft) alacsonyabb összegű CSOK Plusz hitelt nyújt, vagy egyáltalán nem nyújt/folyósít, úgy arról Vevők haladéktalanul értesíteni kötelesek Eladókat. Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben az OTP Bank a Vételárból még fennmaradó összeget el nem érő, de minimum 28.000.000,- Ft (azaz Huszonhatmillió forint) összeget folyósítana, úgy a Vételár fennmaradó részét (a különbözetet) Vevők saját forrásból (önerőből) teljesítik az Eladók részére még a banki folyósítást megelőzőben, az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 7 (hét) napon belül. Eladók kötelezettséget vállalnak arra vonatkozóan, hogy a jelen pont szerinti esetben Ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkoznak arról, hogy a Vevők a hiányzó vételár részletét – amennyivel kevesebb CSOK Plusz hitel folyósítható – az Eladók részére maradéktalanul kifizették. Eljáró Ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy abban az esetben, ha a nyilatkozatot Eladók megteszik, az adásvételi szerződés módosítása nem válik szükségessé, azonban a nyilatkozatot Vevők kötelesek legkésőbb a folyósítás időpontjáig benyújtani az OTP Bank részére.

Eladó1
Vevő1

Eladó2
Vevő2

Dr. Molnár Csilla Ügyvéd
1055 Budapest, Kosuth Lajos tér 13-15. IV/9.
Tel: +36 20 950 23 02
E-mail: Dr.MolnarCsilla@netnetnet.com
Előjegyzési nyilvántartás
K: 022-5050242

- 4.4 Felek rögzítik, hogy az Ingattalnal kapcsolatos valamennyi, a birtokátruházás időpontját megelőző időszakra kiállított számlákat és valamennyi, a birtokátruházásig keletkező költséget és terhet (közüzemi díj, közös költség stb.) azok esedékosségekor határidőben az Eladók kötelesek megfizetni, a birtokátruházás időpontját követő időszakra kiállított számlákat pedig már a Vevők kötelesek kiegyenlíteni.
- 4.5 Eladók kötelesek a birtokbaadást követő 7 (azaz hét) napon belül az Ingattalról hatóságilag kijelentkezni (amennyiben oda bármilyen módon hivatalosan regisztrálva lennének), illetve kötelesek gondoskodni arról, hogy az Ingattalban lakóim, tartózkodási hely, kézbesítési, vagy postacím tekintetében bejelentett valamennyi természetes személy onnan kijelentkezzen. Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az Ingattaln apporként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezeté, sem gazdasági lársáságnak, vagy más jogi személynek nem székhelye, lelophelye, főkötelepe.
- 4.8 Amennyiben Eladók a birtokbaadással késedelembe esnek, úgy egyetemlegesen napi 20.000,-Ft, azaz napi Húszezer forint összegű kötbért kötelesek Vevőknek (egyetlemlegesen) megfizetni a késedelem idejére vonatkozóan.

5. Szavatosság és jóállás

- 5.1 Vevők kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingattalnt megtekintett és meglamert állapotban vásárolják meg, úlszlaban vannak annak előnyvel és hátrányával. Az Ingattal úgy képezi a jelen szerződés tárgyát, ahogyan az az adásvétel időpontjában áll, minden hibájával és hiányosságával egyútl. Eladók szavatolnak azért, hogy az Ingattal megtekintéskori, illetve a jelen szerződés megkötésekor állapótát a birtokátruházásig fenntartják. Vevők kijelentik, hogy az Ingattalnt megtekintett, használt, korának megfelelő, szerződésükötéskori állapotában a szerződés teljesítésékat elfogadják.
- 5.2 Eladók kijelentik, hogy az Ingattal műszakilag megfelelő állapotban van, tudomásuk szerint rejlett hibában nem szenved (pl. beázás, vízelonítés, szigetelési- és villamoshálózati probléma stb.), az Ingattal tudomásuk szorint az akkor hatályos építésügyi előírások szorint épült, tudomásuk szorint nem lett engedély- vagy bejelentés kötelei építési munka engedély vagy bejelentés nélkül végezve, és hogy a Vevőket tájékoztatták az Ingattalnal kapcsolatos minden lényeges körülményről. Eladók kijelentik továbbá, hogy az Ingattalban szabályosan került beépítésre és áll működtetés alatt jelenleg le a földgáz ellátó rendszer, valamint az elektromos rendszer és vízszolgáltatási biztosító rendszer. Eladók előzetesen tájékoztatták Vevőket arról, hogy az Ingattal villamos hálózata felújításra szorul, melyet Vevők tudomásul vettek. Az Eladók kijelentik továbbá, hogy az Ingattal fűtési rendszere megfelel az előírásoknak, az szabályszerűen működik.
- 5.3 Eladók kijelentik, hogy az Ingattal a Vevők által megtekintett állapotban adják el, valamennyi alkotórész és törvényes tartozéka - különös tekintettel, de nem kizárólagosan az elektromos rendszer, fűtési rendszer elemsei, az ajtók, nyílászárók, burkolatok, kapcsolók, csatlakozók, kilincsek és szaniterek az Ingattal alkotórészeit képezik és azok nem választhatók el. Felek a teljes Vételárat az Ingattal valamennyi alkotó elemére tekintettel alakították ki.

Eladók vállalták, hogy a jelen szerződés aláírását követő 20 (húsz napon) belül átadják Vevők részére az ószekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet szerinti szakember által elkészített felülvizsgálati jegyzőkönyvet. Felek megerősítik, hogy a jelen pont szerinti jogszabály tartalmáról részletes tájékoztatást kaptak eljáró ügyvédtől.

Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 45/A. §-a alapján szóban tájékoztatta őket az adatváltás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről, mely szorint <https://o-bajelenlo.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételevel a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közművei átrátását és adatváltásainak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérheti.

Eladó1 
Eladó2 
Vevő1 
Vevő2 

Dr. Malczhor Csilla Ügyvéd
1055 Budapest, Kosuth Lajos Str 13-15. IV/3.
Tel: +36 30 950 28 22
E-mail: malczhor.csilla@malczhorcsilla.hu
Ellenjegyző Ügyvéd
Eljáró Ügyvéd

összegben maximalizálják. Amennyiben Vevők 30 (harminc) naptári napot meghaladó felelhető fizetési késedelembe esnek, úgy Eladók jogosultak a Vevőkhez írásban intézett egyoldalú jognyilatkozattal - az érdekműködés bizonyítása nélkül - előlítni a jelen Szerződésűti a Foglalt jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett, mely esetben az Eladók jogosultak a Foglalt összegét megtartani, azonban kötelesek a Foglalt felül már megfizetett vételár-részek teljes összegét haladéktalanul a Vevőknek visszafizetni. Felek kifejezetten rögzítik, hogy Eladók a jelen pont szerinti előlítni jogukat a CSOK Plusz hitel (a Hátalókos vételár-rész) Bank általi folyósítását követően nem gyakorolhatják, mely rendelkezők összhangban áll a 3.8. pontban foglaltakkal.



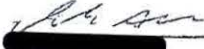

4. Birtokátruházás

- 4.1 Az Ingattal birtokának átruházására a teljes Vételár megfizetésének napján kerül sor, az egyidejű teljesítés szabályai szorint, de nem korábban mint 2024. június 17. napja (Eladók ezen időpont előtt akkor sem kötelesek az Ingattalnt Vevők birtokába adni, ha rászűkre a teljes Vételár megfizetésre került, ezen időpontig Eladók a birtokbaadással késedelembe nem eshetnek). Felek megállapodnak, hogy a birtokba bocsátás pontos időpontjáról egymással egyeztetnek és együttműködnek akként, hogy Vevők vállalják, hogy a 3.5. pont szerinti Hátalókos vételár-rész átutalását/folyósítását megelőző 3 (három) nappal értesít az Eladókat a folyósítás várható időpontjáról annak érdekében, hogy az Eladók a birtokbaadásra időben fel tudjanak készülni. Felek rögzítik, hogy Eladók a birtokbaadás kötelesek az Ingattal annak minden alkotórészével és törvényes tartozékával együtt a Vevőkre átruházni, Vevők pedig kötelesek az Ingattal birtokbavételére.

Eladó1 a jelen szerződés aláírásával meghatalmazza Eladó2-t, hogy az Ingattal Vevők részére történő birtokbaadás során helyette és nevében teljeskörűen eljárjon, a birtokbaadási jegyzőkönyvet helyette és nevében aláírja, a közmű szolgáltatóktól a nullás igazolásokat helyette és nevében kikerje, a társasházi közös költség nullás igazolást kikerje, az Ingattalnt Vevők birtokába adja, stb.

Eladó2 a jelen szerződés aláírásával meghatalmazza Eladó1-t, hogy az Ingattal Vevők részére történő birtokbaadás során helyette és nevében teljeskörűen eljárjon, a birtokbaadási jegyzőkönyvet helyette és nevében aláírja, a közmű szolgáltatóktól a nullás igazolásokat helyette és nevében kikerje, a társasházi közös költség nullás igazolást kikerje, az Ingattalnt Vevők birtokába adja, stb.

- 4.2 Vevők kijelentik, hogy az Ingattalnt előzetesen megtekintették és bejárták, az Ingattalnt általuk szemrevételezett állapotban vásárolják meg.
- 4.3 Felek a birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a kulcsátadás tényét és az általuk közösen lefolytatott, a közüzemi díjak megállapítására szolgáló mérőórák állását, valamint a birtokbaadás tényét. Eladók a birtokátruházásokr kötelesek átadni Vevőknek az Ingattal valamennyi kulcsát, illoilólag az Ingattalnal kapcsolatos valamennyi, birtokukban lévő iratot és dokumentumot, továbbá a közüzemi nullás igazolásokat (amennyiben bármely közműszolgáltató nem tud nullás igazolást kiállítani, úgy Vevők az utolsó közműszámlát és annak befizetését igazoló bizonylatot is elfogadják), valamint a társasházi nullás igazolást. Eladók a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák Vevőket, hogy bármely közmű szolgáltatótól, valamint a társasházi közös képviselőnél az Ingattalnal kapcsolatos közüzemi díjakról, illetve esetlegesen fennálló tartozásról minden információt megtekinthessenek és az erre vonatkozó igazolásokat átvessék. Vevők az Ingattal birtokátruházástól kezdve szedik az Ingattal hasznait, valamint viselik annak terheit és a kárvesszélyt. Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, ezáltal meghatalmazzák Vevőket, hogy Vevők az Ingattalban található valamennyi közüzemi mérőórárt (gáz, villany stb.) a saját nevékre átrassák, illetve Eladók ezonnal kötelezettséget vállalnak, hogy minden segítséget megadnak, és minden nyilatkozatot megtesznek, amely a mérőórák átrátásához szükséges. Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokba lépést követő legkésőbb 8 (azaz nyolc) napon belül a közműfogyasztást mérő órákat a közműszolgáltatótól történő bejelentéssel nevékre átrátják.

Eladó1 
Eladó2 
Vevő1 
Vevő2 

Dr. Malczhor Csilla Ügyvéd
1055 Budapest, Kosuth Lajos Str 13-15. IV/3.
Tel: +36 30 950 28 22
E-mail: malczhor.csilla@malczhorcsilla.hu
Ellenjegyző Ügyvéd
Eljáró Ügyvéd

Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés földhivatali benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő követően a eszéljegyben lévő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet az illetékes földhivatali osztály határozatával elutasítja, amennyiben ezen időtartam alatt a Bejegyzési engedély nem kerül benyújtásra.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy abban az esetben, ha elővásárlásra jogosult személy elfogadó nyilatkozatot tesz és ezáltal a jelen szerződésben Vevők pozíciójába kerül, úgy Eladók új, az elfogadó nyilatkozatot levő személyre vonatkozó Bejegyzési engedélyt helyeznek letétbe eljáró ügyvédnél, mint Letétmenyesnél 6 (azaz hat) eredeti példányban.

- 6.2 Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző dr. Melicher Csilla ügyvédnél, mint Letétmenyesnél 6 (azaz hat) eredeti példányban letétbe helyezik feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatukat (a továbbiakban: **Bejegyzési engedély**) ahhoz, hogy az Ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadára Vevők tulajdonjogát egymás közötti egyenlő 1/2-ed – 1/2-ed tulajdoni arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, és ezzel egyidejűleg Eladók tulajdonjoga törésre kerüljön. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez való hozzájárulásukat tartalmazó nyilatkozatukat (Bejegyzési engedélyeket) ügyvédi letétbe helyezik a szerződésükkel egyidejűleg dr. Melicher Csilla ügyvédnél.

- 6.3 Dr. Melicher Csilla Letétmenyes Ügyvéd csak azt követő 3 (azaz három) napon belül jogosult és köteles az Ingatlanra vonatkozó Bejegyzési engedélyek 4 (azaz négy) példányát Vevők érdekében az illetékes Földhivatalba benyújtani, hogy Eladók részére a teljes Vételár megfizetésre került a jelen adásvételi szerződés szerinti összegben és módon. Felek megállapodnak, hogy a Bejegyzési engedélyek letétbe történő kiadására akkor kerül sor, ha az Eladók, mint Letevők írásban (Eladó1 a [redacted] email címéről, míg Eladó2 a [redacted] email címéről a csilla.melicher@melicherlegal.com email címre küldött elektronikus üzenetben) arról értesítik, hogy az OTP Bank/Hitelintézet a Háttralékos vételár részét folyósította/átutalta az Eladói bankszámlájára (fala-fala arányban [redacted] Eladó1 [redacted] Vevőre [redacted] számu bankszámlájára (Eladó1 bankszámla1), és [redacted] Eladó2 [redacted] Vevőre [redacted] számu bankszámlájára (Eladó2 bankszámla2)), és ezzel Eladók részére a teljes Vételár megfizetésre került. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Háttralékos vételár részét folyósítását/megfizetését követő 24 (azaz huszonnégy) órán belül értesítik Letétmenyes Ügyvédt.

Abban az esetben, ha Eladók az előbbi értesítést a megfizetés követő 24 (huszonnégy) órán belül elmulasztják, úgy Vevők is jogosultak a Háttralékos vételár rész megfizetésének igazolására (az OTP Bank/Hitelintézet által kiállított és aláírt, a Háttralékos vételár rész folyósítására vonatkozó igazolás eredeti példányának átadásával), mely esetben eljáró ügyvéd jogosult és köteles a letétbe vett nyilatkozatokat (Bejegyzési engedélyeket) az illetékes földhivatalba benyújtani. Letétmenyes Ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a Háttralékos vételár rész folyósítását követően a nyilatkozatokat (Bejegyzési engedélyeket) benyújtja az illetékes földhivatalhoz.

Felek rögzítik, hogy Eladók a Háttralékos vételár rész folyósításáról haladéktalanul köteles tájékoztatni letétmenyes Ügyvédt. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevők is jogosultak a teljes Vételár megfizetését illet érdeimlen igazolni az eljáró ügyvéd felé. Eladók a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatukat azzal a letéti utasítással helyezik letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat (Bejegyzési engedélyeket) a folyósítást követően köteles az illetékes Földhivatalhoz benyújtani, Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő Fél részéről a teljes vételár Vevők által – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer. Felek megállapodnak abban, hogy a Vételár megfizetésének igazolására Letétmenyes Ügyvéd által kizárólag az alábbi iratok (igazolások) fogadhatók el:

- bármely vételár részre nézve Eladók teljesítést elismert nyilatkozata ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erső magánokiratba vagy közokiratba foglalt formában;
- utalással teljesített foglaló/vételár rész tekintetében az utalást teljesítő hitelező pénzintézet eredeti, cégszerűen kiállított igazolása amely az utalást magától értet minden kétséget kizáróan bizonyítja az utalási megbízás, Eladók jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája (Eladói bankszámla: [redacted] Eladó1

Eladó1

Eladó2

Vevő1

Vevő2

Dr. Melicher Csilla ügyvéd
1055 Budapest, Kosztolányi Lajos tér 13-15. IV/9.
Tel: +36 1 26 50 20 22
E-mail: csilla.melicher@melicherlegal.com
Bejegyzési Ügyvéd
Köznevelési Minisztérium
Köznevelési és Kulturális Minisztérium
Köznevelési és Kulturális Minisztérium
Köznevelési és Kulturális Minisztérium

- 5.4 Eladók kijelentik, hogy tudomásuk szerint az Ingatlan területe megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban, az Ingatlan tulajdoni lapján feltüntetett adatokkal, a tulajdoni lap a valóságnak mindenben megfelel, az Ingatlan területe (m²) megegyezik a tulajdoni lapon feltüntetett adatokkal/területtel, illetve tudomásuk szerint az Ingattal kapcsolatban nincs olyan hatósági kötelezés, amely bíróság megfizetésére vagy egyéb jogcselekmény végzésére köteleznél az Eladókat. Eladók előbbiek mellett szavatolnak azért, hogy a jelen Szerződésben rögzített, vagy jelen Szerződés alapján indítható eljárások kivételével nincs általuk kezdeményezett, vagy hivatalból indított, az Ingatlan tekintetében a Vevők érdekeit sértő vagy befolyásoló földhivatali, építészeti, bírósági adminisztratív, vagy más hatósági eljárás folyamatban, más általi kezdeményezett ilyen eljárásokról pedig nincs tudomásuk, valamint ilyen eljárás nem indul az Ingatlan tekintetében jelen Szerződés hatályossága alatt.

- 5.5 Eladók szavatolják, hogy a jelen Szerződés 5. (Szavatosság és jótállás) fejezetében rögzített szavatossági nyilatkozatuknak az Ingatlan a jelen szerződés hatályossága alatt teljes mértékben megfelel.

- 5.6 Eladók felelősekük tudatában kijelentik, és szavatosságot vállalnak azért, hogy az Ingatlan a teljes Vételár megfizetéskor (az alapító okirat szerinti elővásárlási jogot leszámítva) per-, teher- és igénymentes lesz, és a Ptk. 6:176. §-ban és 6:178. §-ban meghatározott körülmények nem fognak fennállni. Eladók kijelentik továbbá, és szavatosságot vállalnak azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevők jelen szerződés szerinti tulajdonszerzését, illetve biróklását akadályozná, korlátozná vagy kizárná, valamint, hogy az Ingattal kapcsolatban semmi olyan követelés nincs, amely a tulajdoni lapra feljegyzésre nem került és nincs is ilyen eljárás folyamatban. Eladók szavatolják továbbá, hogy nem folyik olyan hatósági, bírósági eljárás, mely érintené őket vagy a jelen szerződés tárgyát képező Ingattal, vagy annak jelen okiratban foglalt jogi helyzetét. Eladók szavatolnak továbbá azért, hogy az Ingatlan vonatkozásában semminemű adó-, illetve egyéb köztartozása nem áll fenn, és az Ingatlan egyéb, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett, illetve be nem jegyezhető teher sem terheli, valamint, hogy az Ingatlan a teljes Vételár kifizetéséig nem terhelik meg, illetve az a szerződés teljesülése napján is meg fog felelni az itt tett szavatossági nyilatkozataiknak. Feltétlen szavatosságot vállalnak az Eladók azért is, hogy az Ingatlan saját kizárólagos használatukban van.

- 5.7 Feleknek tudomása van arról, hogy a 2013. évi V. törvény alapján a jelen szerződést megelőző tárgyalások során tájékoztató kötelesek egymást a jelen szerződést érintő lényeges kérdésekről és feltételekről. Ennek simulasztása esetén az esetleges kártérítésre jogosult Fél a károkat és elmaradt vagyoni előnyt kizárólag olyan mértékben tud érvényesíteni a károkozóval szemben, amilyen mértékben bizonyítani tudja, hogy a kár, mint a szerződésesség lehetséges következménye a jelen szerződés megkötésének időpontjában a másik Fél számára előrelátható volt. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződési megelőző tárgyalások során kölcsönösen tájékoztatták egymást a jelen szerződést érintő lényeges kérdésekről.

- 5.8 Eladók úgy nyilatkoznak, hogy az Ingattal az ingatlan-nyilvántartásban kívüli tulajdonosa, jogosultja nincs. Az Eladók kijelentik, hogy a jogszabályban foglalt tájékoztató kötelezettségüknek elegendő tettek (Ptk. 6:62. §.). Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az Ingatlan nem áll műemléki védettség alatt.

6. Ingatlan-nyilvántartási eljárás

- 6.1 Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevők (vagy Vevők jogi képviselőjében eljáró Ügyvéd) az Ingatlan 1/1-ed hányadára vonatkozó és Vevők egymás közötti egyenlő 1/2-ed – 1/2-ed arányú tulajdonjoguknak bejegyzését adásvétel jogcímén kérelmezzék az illetékes Földhivataltól, egyidejűleg a Felek együttesen kérik az ingatlan-nyilvántartási eljárás **független tartását** és ennek feljegyzését 6 (azaz hat) hónapos időtartamra az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 47. §. (1) bekezdésének b) pontja alapján az Eladók, mint bejegyzendő tulajdonosok által megadandó bejegyzési engedély kiadásáig, de legfeljebb a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási benyújtásától számított 6 (hat) hónapig.

Eladó1

Eladó2

Vevő1

Vevő2

Dr. Melicher Csilla ügyvéd
1055 Budapest, Kosztolányi Lajos tér 13-15. IV/9.
Tel: +36 1 26 50 20 22
E-mail: csilla.melicher@melicherlegal.com
Bejegyzési Ügyvéd
Köznevelési Minisztérium
Köznevelési és Kulturális Minisztérium
Köznevelési és Kulturális Minisztérium
Köznevelési és Kulturális Minisztérium

Tekintettel arra, hogy Vevők az Ingatlan Vételárának megfizetéséhez CSOK Plusz hitelt kívánják igénybe venni, Vevők kéri az illetéket kiszabó Nemzeti Adó- és Vámhivatalt, hogy jelen jogüggyellett összefüggésben részükre az Ily. 25. § (1a) bekezdés (b) pontja alapján járó az illetékmentességet megállapítani szíveskedjék.

7.2 Eladók adó (fizetés) kötelezettségére a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. Törvény (SZJA) szabályai az irányadók.

7.3 Az eljáró ügyvédet adó- és illetékügyben eljárási feladat és felelősség nem terheli. Az eljáró jogi képviselő tájékoztatta a Feleket az adó- és illetékjogszabályok rendelkezéseiről, mely tájékoztatást a Felek tudomásul vettek, illetve kifejezetten kijelentik, hogy a rájuk vonatkozó adó és illeték szabályokat megismerték, arra vonatkozólag további tájékoztatást nem kérnek.

Felek megállapodnak és rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés a szerződő Felek aláírásával egyidejűleg hatályon kívül helyez és felülír a Felek között az Ingatlan tekintetében akár írásban, akár szóban történt minden előző megállapodást, vételi ajánlatot, előszerződést, meggyezést, tárgyalást és megbeszélést.

7.4 Felek kijelentik, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jogaikat és kötelezettségeiket illetően (különösen az adó és illetékfizetés) szabályokra vonatkozó jogszabályi rendelkezésekre és az abból eredő kötelezettségekre) részletesen kikötötte őket, melyet megtartottak, és kijelentik továbbá, hogy a jelen okiratot lényegszármányként elfogadják.

7.5 Felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. január 10-től hatályos, a 105/2012.(V.30.) Korm. Rendelettel módosított, 179/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdése szerint Feleknek energetikai tanúsítványt kell készíteni ingatlanra vonatkozóan.

Felek rögzítik, hogy Eladók a tanúsítványt elkészítették, a tanúsítvány azonosító száma: HET-1004-4888. Felek nyilatkoznak, hogy az Eladók az Ingatlan energetikai tanúsítványát Vevők részére a jelen szerződés megkötéséig bemutatták és váltják, hogy ha a hitelezői szerinti ingatlan egyben a kölcsön fedezetül is szolgál, azt legkésőbb a kölcsönkérélem benyújtásának napjáig a Vevők részére át is adják, annak hitelezői részére való benyújtása céljából; ha pedig a hitelezői szerinti ingatlan nem képezi a kölcsön fedezetét, azt legkésőbb a birtokba adás napján Vevők részére át is adják.

Felek közösen rögzítik illetve Vevők ezennel kijelentik, hogy Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a HET-1004-4888 számú energetikai tanúsítvány (érvényesség dátuma: 2029.03.02.) 1 (egy) eredeti példányát Vevők részére átadják.

7.6 Az energetikai tanúsítvány beszerzésének költsége Eladókat terheli. A jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő költségeket) így az ügyvédi munkadíjat is) a Vevők viselik.

8. Záró rendelkezések

8.1 Felek kijelentik, hogy mindannyian nagykorú magyar állampolgárok, cselekvőképesek sem kizárva, sem korlátozva, illetve akadályozva nincsen. Felek kijelentik, hogy rendelkezési joguk semmiféle korlátozás alatt nem áll.

8.2 Felek kijelentik, hogy bármelyik Fél által a jelen Szerződéstől való elállás esetére – a tudomásszerzést követően 5 (öt) naptári napon belül megadott és ügyvéd által ellenjegyzett vagy közjegyző által hitelesített önálló nyilatkozatban – kifejezetten hozzájárulnak a jelen Szerződés 8.1. és 8.3. pontja szerinti bejegyzés, illetve a vonatkozó szelvény illetékes Földhivatal által történő töréshoz és azt átadják eljáró ügyvéd részére.

8.3 Felek a jelen szerződéssel kapcsolatos nyilatkozataikat – amennyiben a jelen szerződés ettől eltérően nem rendelkezik – írásban kötelesek megtenni. Az értesítések és közlések címzése és elfogadása Felek részéről és a Felek közötti kapcsolattartás az alábbiaknak megfelelően történik:

Eladó1
Eladó2
Vevő1
Vevő2

Dr. Melicher Csilla ügyvéd
1055 Budapest, Kosztán Lajos tér 13-15. IV/9.
Tel: +36 30 956 29 02
E-mail: csilla.melicher@melicherlegal.com
Ellenjegyző: Ügyvédi 1433-242
KASZ: 3016920

[redacted] vezetett [redacted] számú bankszámlája; Eladói bankszámla2 [redacted] Eladó2 [redacted] vezetett [redacted] számú bankszámlája) javára való teljesítésének megtörténtéről, bármely vételrészre és a foglalóra nézve a fentiekben rögzített, az Eladó1 [redacted] email címéről a csilla.melicher@melicherlegal.com email címre küldött elektronikus úton történő eladói igazolás a megfizetés megtörténtéről.

Eladók kötelezettségét vállalnak arra, hogy a teljes Vételár megfizetését követően, Vevők ez irányú felhívására ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt formában nyilatkoznak arról, hogy részére a teljes Vételár megfizetésre került, és ezt átadják Vevők részére.

Eladók kifejezetten utasítják letéltartó ügyvédet arra, hogy a jelen pontban rögzített letéti felhívásokról, illetve a nyilatkozatok (Bejegyzési engedélyek) letéti vételének tényéről az OTP Bank mint hitelező kérésére esetén igazolást adjon ki. Eladók és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el. Vevők kötelesek a Bejegyzési engedély fődívhatalhoz történő benyújtásának lényegét a bankkölcsön folyósítását követő 5 (öt) munkanapon belül igazolni az OTP Bank felé, az illetékes Földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával.

Abban az esetben, ha a jelen szerződés bármilyen okból megszűnik vagy lehetetlenné, az okirati letétközelő a nyilatkozatot 6 (azaz hat) példányban a Letevőknek, azaz az Eladóknak adja ki az igazolt mozgónaplótól vagy ellehetlenesüléstől számított 24 (azaz huszonegy) órán belül abban az esetben, ha valószínűsíthető, hogy a Vevők által addig megfizetett összegek Vevők (illetve szükség esetén az OTP Bank) részére visszafizetésre kerültek.

Dr. Melicher Csilla ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a Hátrálékos vételrészre folyósítását követően a nyilatkozatok (Bejegyzési engedélyek) szükséges példányait az illetékes Földhivatalhoz benyújtja.

Felek rögzítik, hogy a nyilatkozatok ügyvédi letéti helyezéséről illetve letéti vételéről szóló letéti szerződés másolatát vagy a letéti igazolást a fenti rendelkezések igazolása érdekében Vevők jogosultak beszerezni és az OTP Bank/Hitelezőtől részére benyújtani, dr. Melicher Csilla eljáró ügyvéd ezen dokumentumokat a Vevők kérésére jogosult és köteles kiadni.

Felek és dr. Melicher Csilla ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

Az ellenjegyző ügyvéd jelen szerződés aláírásával tanúsítja, hogy az OTP Bank által eltört – adásvételi szerződéssel meggyeztető – tartalmú ügyvédi letéti szerződés megkötése megtörtént, a nyilatkozatokat (Bejegyzési engedélyeket) dr. Melicher Csilla ellenjegyző ügyvéd ügyvédi letéti letéti adásvételi szerződés letéti igazolásnak is minősül.

8.4 Vevők az Ingatlan tulajdonjogát egymás közötti egyenlő 1/2-ed – 1/2-ed tulajdoni arányban szerzik meg, tulajdonjoguknak az Ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének hatályával (Az átruházás; Ptk. 5:38. § (2) bek.).

7. Költségviselés

7.1 Vevők tulajdonjogának a jelen szerződés alapján való bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő vagyonátruházási illetéket (a Vételár 4%-a) és földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat (6.000,- Ft/terület) és a tulajdoni lap költségét (3.000,- Ft/tulajdoni lap) Vevők viselik.

Eladó1
Eladó2
Vevő1
Vevő2

Dr. Melicher Csilla ügyvéd
1055 Budapest, Kosztán Lajos tér 13-15. IV/9.
Tel: +36 30 956 29 02
E-mail: csilla.melicher@melicherlegal.com
Dr. Melicher Csilla
Ügyvédi 1433-242
Ellenjegyző: Ügyvédi

keresztül ellenőrizze, illetőleg igazolványairól és hatósági igazolásairól fénymásolatot készít, személyes adatait zárt kezelésnek mellőzősével. Felek jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. 8. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében az adásvételi szerződés megkötése során saját nevükben járnak el. Az eljáró ügyvéd az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat csak az okiratba foglalással, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenység során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárás lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolatot fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásáról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédtől írásban értesíteni. Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2016/679 számú rendelete (a továbbiakban: GDPR), valamint az információs övrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. tv.-ben (a továbbiakban: Info tv.) rendelkezései alapján, kizárólag jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben és a JÜB-ben foglalt kötelezettségek teljesítése érdekében kezelheti. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd Felek adatait a jelen szerződés teljesítése érdekében, az előbbiekből rögzítettek szerint kezelje.

- 8.7 A jelen szerződés bármilyen módosítása, vagy az ezzel kapcsolatos bármely jogról való lemondás, vagy annak megváltoztatása kizárólag írásban és minden Fél által megfelelően aláírtan érvényes.



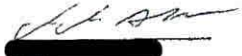

Felek rögzítik, hogy Vevők közötti jogosult egyetemlegesség áll fenn a jelen szerződésben foglalt jogosultságok tekintetében, illetve kötelezetti egyetemlegesség áll fenn a jelen szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítése vonatkozásában. Vevők előbbieket magántartották és tudomásul vették, jelen szerződés aláírásával az egyetemlegességük tekintetében a megtámadás jogáról visszavonhatatlanul lemondanak.

Felek rögzítik, hogy Eladók közötti jogosult egyetemlegesség áll fenn a jelen szerződésben foglalt jogosultságok tekintetében, illetve kötelezetti egyetemlegesség áll fenn a jelen szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítése vonatkozásában. Eladók előbbieket magántartották és tudomásul vették, jelen szerződés aláírásával az egyetemlegességük tekintetében a megtámadás jogáról visszavonhatatlanul lemondanak.

Felek kijelentik, hogy az egyetemlegesség jogi fogalmával tisztában vannak

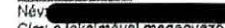
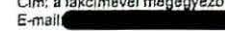
- 8.8 Felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák dr. Melicher Csilla ügyvédt (1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 13-15. IV/9., KASZ: 38065206) a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a jelen szerződéssel kapcsolatos hatósági, földhivatali eljárások során történő teljes körű eljárásokra az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben (Ütv.) szabályozott teljes jogkörrel (különve: adóigazgatási ügyekkel kapcsolatos végzettsék, értesítések átvétele és továbbítása). Fentiekre való tekintettel a Felek kifejezetten megkérlik a T. Nemzeti Adó- és Vámhivatalt, hogy a fizetési meghagyást, illetve más végzéseket a Felek részére szíveskedjenek kézbesíteni. Felek meghatalmazzák eljáró ügyvédt arra is, hogy az adóhatóság felé kitöltendő adatszolgáltatási nyomtatványt (NAV B400) (a továbbiakban) az általuk rendelkezésre bocsátott adatok felhasználásával kitöltse. A nyomtatvány megfelelő kitöltését a Felek aláírásával erősítik meg. Szerződő Felek felhatalmazzák dr. Melicher Csilla eljáró ügyvédt arra is, hogy a jelen Szerződésben illetve a kapcsolódó okiratokban (bejegyzési engedély, letéti szerződés, önerős nyilatkozat stb.) esetlegesen előforduló név-, adat- vagy számmalrást, elütést, illetve nyilvánvaló számítási vagy egyéb hibát helyeslik és nevükben is eljárva a szerződés illetve okirat szövegén javítva, a javításnál aláírását és bélyegzőjét feltüntette. Az ilyen javítás nem módosítja a szerződő Felek ügyleti akaratát, illetve nem minősíti szerződés módosításnak.

Dr. Melicher Csilla ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja a fenti meghatalmazásokat és vállalja a lojális feladat ellátását.

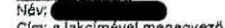
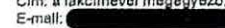
Eladó1 
Eladó2 
Vevő1 
Vevő2 

Dr. Melicher Csilla ügyvéd
1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 13-15. IV/9.
Telek: +36 20 929 28 02
E-mail: csilla.melicher@melicheradogat.com
Dr. Melicher Csilla
Eljenjegyző ügyvéd

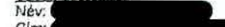
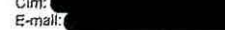

Eladó1 esetében:

Név: 
Cím: a lakcímevel megegyező.
E-mail: 

Eladó2 esetében:

Név: 
Cím: a lakcímevel megegyező.
E-mail: 

Vevők esetében:





Név: 
Cím: 
E-mail: 

Valamely Fél által a másik Félhez a jelen szerződés jelen pontja szerinti, illetve a Fél által a jelen szerződés aláírását követően írásban bejelentett címre küldött küldeményeket a másik Fél által közöltnék, részére kézbesítottnék kell tekinteni, (a) személyes kézbesítés útján küldött értesítés esetén (i) ha a címzett átvette az átvétel napján, illetve (ii) amennyiben a címzett a küldemény átvételét megtagadta, minden egyéb más esetben (így különösen ha a címzett a megadott címen nem található) a küldemény kézbesítés megkésérlése napján; (b) a tártvevényes levélpósti küldemények esetén (i) ha a címzett átvette az átvétel napján, illetve (ii) a kézbesítés megkésérlését követő 5. (azaz ötödik) munkanapon, amennyiben a küldemény „nem kereset” jelzővel érkezett vissza, illetve (iii) minden egyéb más esetben (így különösen ha a küldemény „átvételt megtagadta”, „címezett ismeretlen”, „elkölözött” jelzővel érkezik vissza) a feladás napját követő 5. (azaz ötödik) napon.

- 8.4 A jelen szerződésre a magyar jog az irányadó. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Felek a magyar jog szabályait, így különösen a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit kívánják alkalmazni. A jelen szerződés a szerződés tárgyát képező szolgáltatásra vonatkozóan valamennyi feltételt teljességében tartalmazza, a szerződés kötés során tett, jelen szerződésbe (és/vagy annak mellékletébe) nem foglalt nyilatkozatok, ajánlatok, kötelezettségvállalások, nem képezik a szerződés részét.

- 8.5 Amennyiben a jelen szerződés bármely rendelkezése bármely tekintetben érvénytelennek vagy végrehajthatatlannak bizonyulna, az nem érinti a szerződés egyéb rendelkezéseit, kivéve amennyiben a Felek az érvénytelen rendelkezés nélkül a jelen szerződést nem kötötték volna meg. Ilyen esetben Felek kötelesek az adott rendelkezést egy olyan új, érvényes és végrehajtható rendelkezéssel pótolni, amelynek joghatása és gazdasági célja azonos az érvénytelen vagy végrehajthatatlan rendelkezéssel, vagy ahhoz a legközelebb áll.

- 8.6 Eljáró ügyvéd tájékoztatta a Feleket, hogy a Pánzmoss és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban: Pmt. – és a pénzmoss és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben és az Európai Unió és az ENSZ Biztonsági Tanácsa által elfordított pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedések végrehajtásáról szóló 2017. évi LII. törvényben meghatározott kötelezettségek teljesítéséről, kockázatonékelésről, felügyeleti eljárásrendről és útmutatóról szóló 14/2018. (VI. 25.) MÜK szabályzat alapján azonosítási kötelezettség terheli Felek adatait, illetve a képviselőikben eljáró személyek vonatkozásában. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a Feleket, hogy Felek adatait a Pmt. 8. § (1) bekezdésben meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően a bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvétele. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy ezen okiratokat az ellenjegyző ügyvéd igazolványok alapján kerültek felvétele. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy ezen okiratokat az ellenjegyző ügyvéd, a Felek személyazonosságát, illetve okmányai eredetiségét és érvényességét a Közigazgatási és Elektronikus Közszolgáltatások Központi Hivatala által üzemeltetett JÜB rendszeren

Eladó1 
Eladó2 
Vevő1 
Vevő2 

Dr. Melicher Csilla ügyvéd
1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 13-15. IV/9.
Telek: +36 20 929 28 02
E-mail: csilla.melicher@melicheradogat.com
Dr. Melicher Csilla
Eljenjegyző ügyvéd

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

amely létrejött egyrészről (születési neve: ... anyja születési neve: ... születési hely és idő: ... személyi azonosító jele: ... lakcím: ... azonosító jele: ... állampolgársága: magyar) mint eladó (a továbbiakban: Eladó1) és (születési neve: ... anyja születési neve: ... születési hely és idő: ... személyi azonosító jele: ... lakcím: ... azonosító jele: ... állampolgársága: magyar) mint eladó (a továbbiakban: Eladó2) (Eladó1 és Eladó2 a továbbiakban együttesen: Eladók)

megvásárol (születési neve: ... anyja születési neve: ... születési hely és idő: ... személyi azonosító jele: ... lakcím: ... azonosító jele: ... állampolgársága: magyar) mint vevő (a továbbiakban: Vevő1) és (születési neve: ... anyja születési neve: ... születési hely és idő: ... személyi azonosító jele: ... lakcím: ... azonosító jele: ... állampolgársága: magyar) mint vevő (a továbbiakban: Vevő2) (Vevő1 és Vevő2 a továbbiakban együttesen: Vevők) - Eladók és Vevők a továbbiakban együttesen: "Felek" - között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

PREAMBULUM

1. Felek rögzítik, hogy egymással Budapestén, 2024. március 08. napján ingatlan adásvételi szerződést (a továbbiakban: Adásvételi Szerződés) kötöttek a Budapest XV. kerület, belterület, 90790/4/A/10 helyrajzi szám alatt nyilvántartott és természetben a 1155 Budapest XV. kerület, Mézeskalács tér 6. 4. emelet 2. ajtószám alatt található, összesen 67 m2 alapterületű 2 egész szobából és 1 félszobából álló lakás' megnevezésű társasházi ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) összesen 4/4-od (amely megfelel 1/1-ednek) tulajdoni hányada tárgyában.

2/ Felek a jelen szerződéssel közös akaratuk és elhatározásuk, illetve megállapodásuk alapján az alábbiak szerint módosítják az Adásvételi Szerződés 1.3. pontját annak, hogy a módosítást felkövér, dőlt betűvel és aláhúzással jelzik:

1.3. Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az Ingatlan per-, teher-, igény-, szolgalmi- és végrehajtásmentes (ide nem értve a társasházi alapító okirat szerinti elővásárlási jogot) Eladók szavatolják azt is, hogy velük szemben nincs olyan követelés semmilyen eljárás folyamatban vagy függőben semmilyen fórum előtt, ami a jelen szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érintené, vagy bármilyen módon befolyásolhatná. Vevők a jelen adásvételi szerződés alapján az Ingatlan per-, teher-, igény-, szolgalmi- és végrehajtásmentes tulajdonjogát szerzik meg. Eladók tájékoztatják Vevőket, hogy az Ingatlan a 1155 Budapest XV. kerület, Mézeskalács tér 6. szám alatti társasház részét képezi, azaz társasházi lakás. Eladók kijelentik és tájékoztatják Vevőket és eljáró ügyvédet, hogy a Társasház hatályos alapító okirata elővásárlási jogot biztosít társasházi tulajdonostársak javára. Felek rögzítik, hogy a hatályos társasházi alapító okiratot (kélte: 1995.04.27.) Eladók a jelen okirat aláírását megelőzően átadták Vevők részére. Vevők az alapító okirat tartalmát megismerik. Eladók nyilatkoznak továbbá, hogy az Ingatlanok leteleknyvon kívüli tulajdonosa nincs, valamint az - a társasházi alapító okiratban foglalt elővásárlási jogosultakat leszámítva - az Ingatlanon harmadik személynek nem áll fenn elővásárlási joga. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan nem képezi házassági vagy elttársi vagyonközösség tárgyát).

Tekintettel a társasházi alapító okiratban a társasházi tulajdonostársak részére biztosított elővásárlási jogra, Eladók vállalják, hogy 2024. március 25. napjáig feladott ajánlott terlevevényes postai küldeményben (levelemben) tájékoztatják az elővásárlásra jogosultakat a jelen jogügyletről, valamint felhívják őket az elővásárlási jog gyakorlására. Eladók nem kötelesek elővásárlási jog gyakorlásra vonatkozó felhívást küldeni postai úton azon személyeknek, akikről Eladók 3 (három) eredeti példányban beszerzik az elővásárlási jog gyakorlásáról lemondó és teljes bizonyítóerejű magánokiratba (két tanúval ellátott vagy ügyvéd által ellenjegyzett) foglalt lemondó nyilatkozatot és azt átadják eljáró ügyvéd vagy Vevők részére

Eladó1 Eladó2 Vevő1 Vevő2 Dr. Melicher Csilla ügyvéd 1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 13-15. IV/9. Telefon: +36 30 990 28 02 E-mail: csilla.melicher@melicherlegal.com Dr. Melicher Csilla Eljenjegyző ügyvéd

8.9 Felek kéri az eljáró Földhivaltól, hogy jogi képviselőjük, dr. Melicher Csilla ügyvéd (1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 13-15. IV/9.) részére történő egyidejű kézbesítés mellett az ügyben keletkezett tulajdonjog bejegyző határozatot számukra is kézbesíteni szíveskedjék.

8.10 Felek kijelentik, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jogaitak és kötelezettségeiket illetően (különösen az adó és illetékfizetési szabályokra és kedvezményekre és az energetikai tanúsítványra vonatkozó jogszabályi rendelkezésekre és az abból eredő kötelezettségekre) részletesen kikérték őket, melyet megértettek, és kijelentik továbbá, hogy a jelen okiratot tényvázlatként elfogadják. Felek jelen okirat aláírásával nyilatkozzák, hogy eljáró ügyvéd kitanítási kötelezettségének eleget tett. Feleknek az eljáró ügyvédhez további kérdésük nincsen.

Felek a jelen szerződés valamennyi példányát - annak közösen történő elővissza és értelmezése után - szabad elhatározásukból, minden befolyásolól mentesen, mint Ügyfelek akaratukkal mindenben meggyőződve, a megelőző oldalakon kézjegyükkel látták el, az utolsó oldalon pedig jóváhagyólag és - a képviselői szabályainak megtartásával - saját közölgésként alá írták alá dr. Melicher Csilla ügyvéd előtt.

Budapest, 2024. március 08.

Eladó1 Eladó2 Vevő1 Vevő2

Ellenjegyzem Budapestén, 2024. március 08. napján: Dr. Melicher Csilla ügyvéd (székhely: 1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 13-15. IV/9., KASZ: 36085208, lajstromszám: 0-17081)

Dr. Melicher Csilla ügyvéd 1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 13-15. IV/9. Telefon: +36 30 990 28 02 E-mail: csilla.melicher@melicherlegal.com Telefon: 53055423-2-42 KASZ: 36085208

Eladó1 Eladó2 Vevő1 Vevő2 dr. Melicher Csilla ügyvéd 1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 13-15. IV/9. Telefon: +36 30 990 28 02 E-mail: csilla.melicher@melicherlegal.com Dr. Melicher Csilla Eljenjegyző ügyvéd

Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen szerződéssel felmerült ügyvédi munkadíjat (120.000,- Ft + ÁFA), a tulajdoni lap költségeit (3.000,- Ft), földhivatali szolgáltatási díjat (6.000,- Ft) az elővásárlási jog gyakorlása esetén az elfogadó nyilatkozattal levő elővásárlási jogosult viseli, ekkor, hogy ezen összegekkel összesen azaz bruto 162.000,- Ft összegű kötelezettséget, melynek teljesítését a Vevők az ügyvéd által megjelölt eljártó részére az elfogadó nyilatkozattal levő elővásárlási jogosult személy nevében a földhivatali (az elfogadó nyilatkozat megküldését követő 3. keltől naponta levő) köteles Vevőknek átutalással megfizetni az [REDACTED] Vevőtől [REDACTED] ezeltől [REDACTED] számu bankszámlaszámra.

Eladók vállalják, hogy az elővásárlási jogot gyakorló személy elfogadó nyilatkozatát bemutatja Vevők részére.

3. Felek rögzítik, hogy a jelen módosítás a Preambulumban hivatkozott és Budapesten, 2024. március 08-án kelt Adásvételi Szerződés 1.3. pontján kívül annak egyéb pontját nem érinti, azok továbbra is hatályosak.

4. Az Adásvételi Szerződés, vagy a jelen ingatlan adásvételi szerződés 1. számú módosításának bármilyen módosítása vagy az ezzel kapcsolatos bármely jogról való lemondás, vagy annak megvalósítása kizárólag irásban és mindeket felajánlva megjelölésben érvényes.

5. Felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazták Dr. Melicher Csilla ügyvédet (székhely: 1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 13-15. IV/9., KASZ: 36065208) a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a jelen szerződéssel kapcsolatos hatósági, földhivatali eljárások során történő teljes körű eljárásokra (kivéve: adóbevallási ügyekkel kapcsolatos ügyeségek, értesítések átvétele és továbbítása), Dr. Melicher Csilla ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja a meghatalmazást.

6. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést elővástadák, azaz részükre az eljáró és szerződést szerkesztő ügyvéd elmagyarázta azt megértették, a jelen szerződés kinyilvánított üzleti akaratukat és nyilatkozataikat teljes egészében és helyesen tartalmazza, feljött fenntartásuk nincsenek.

Felek a jelen szerződés valamennyi példányát – annak közösen történő elővisszaesése és értelmezése után – szabad elhárításukból, minden befolyástól mentesen, mint üzleti akaratukkal mindenképpen megegyezően, a megfelelő oldalakon kezjegyükkel látták el, az utolsó oldalon pedig jóváhagyólag és – a képviselői szabályainak megnevezésével – saját kezűleg írták alá.

Kelt: Budapesten, 2024. március 11-én.

[REDACTED] Eladó1 [REDACTED] Eladó2
[REDACTED] Vevő1 [REDACTED] Vevő2

Ellenjegyzem Budapesten, 2024. március 11-én, napján,
Dr. Melicher Csilla ügyvéd (székhely: 1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 13-15. IV/9., KASZ: 36065208)

Dr. Melicher Csilla ügyvéd
1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 13-15. IV/9.,
Telefon: +36 30 890 28 02
E-mail: dr.h.melicher@melicherugyved.com
Állásnév: 51069430-2-42
KASZ: 36065208

[REDACTED] Eladó1 [REDACTED] Eladó2
[REDACTED] Vevő1 [REDACTED] Vevő2
Dr. Melicher Csilla
Ellenjegyző ügyvéd

(Eladók a lemondó nyilatkozat aláírását megelőzően kötelesek ezen elővásárlásra jogosultakkal is teljes terjedelmében közölni a jelen Szerződést).

Eladók jelen szerződés aláírásával megállapodnak, valamint Eladók jelen szerződés aláírásával meghatalmazza Eladó1-et, hogy az elővásárlási jogosultaknak kiküldendő tájékoztató levélben az elfogadó nyilatkozat megküldési címe az alábbiak szerint legyen megjelölve (az elővásárlási jogosult az elfogadó nyilatkozatát az alábbi címre és az alábbi címre kell megküldenie írásban):

Név: [REDACTED]
Cím: [REDACTED]

Eladók vállalják, hogy az előbbi postai küldemények (levelek) feladóvevényét, valamint a visszaérkezett tértivevényeket, valamint a feladókhoz esetlegesen visszaérkezett az nem vett leveleket és az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatokat legkésőbb 2024. május 24. napjáig átadják eljáró ügyvéd részére földhivatali benyújtás céljából.

Eladók vállalják, hogy azon elővásárlásra jogosultakat, akiktől elővásárlási jog gyakorlásra vonatkozó lemondó nyilatkozatot nem tudnak beszerezni, nevé szülő tértivevényes levélben hívják fel az elővásárlási jog gyakorlására, és ahhoz mellékelik a jelen szerződés másolatát. Az ezzel kapcsolatos teljeskörű ügyintézés és valamennyi felmerülő költség az Eladókat terheli.

Abban az esetben, ha bármely elővásárlásra jogosult ami kíván elővásárlási jogával és megfelelő határozat irásban az Eladókhöz intézett elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy az elfogadó nyilatkozattal levő személy elővásárlásra jogosult csekkrel a Vevők hozzájárulása és a jelen Szerződés közlése és az Eladók közötti létrejött, és az elővásárlási jogot gyakorló személy a jelen szerződésben megadott feltételekkel megvásárolja az ingatlan, mely esetben az Eladók kötelesek a Vevőknek az Eladók részére megfizetett összegekkel (Földhivatali elvisszérés összegeiben haladéktalanul) 12 banki napon belül visszatérni Vevők részére. Az elfogadó nyilatkozattal levő elővásárlásra jogosult személy köteles legkésőbb 2024. június 28. napjáig megfizetni a teljes vételárát (42.000.000,- Ft) az Eladók részére az alábbiak szerint:

- 21.000.000,- Ft (azaz Huszonegy millió forint) összeget Eladó1 részére átutalással [REDACTED] Vevőtől [REDACTED] ezeltől [REDACTED] számu bankszámlaszámra, valamint [REDACTED] Vevőtől [REDACTED] ezeltől [REDACTED] számu bankszámlaszámra.
- 21.000.000,- Ft (azaz Huszonegy millió forint) összeget Eladó2 részére átutalással [REDACTED] Vevőtől [REDACTED] ezeltől [REDACTED] számu bankszámlaszámra.

Eladók kötelezettségét vállalják arra, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult személy éli az elővásárlási jogával, úgy az elővásárlásra jogosult személy elfogadó nyilatkozatát (valamint a postai boríték) eredeti példányát átadják eljáró ügyvéd részére földhivatali benyújtás céljából.

Az elővásárlási jogot gyakorló személy szintén köteles az elfogadó nyilatkozat postai küldeményével kapcsolatos feladóvevény és tértivevény eredeti példányát átadni eljáró ügyvéd részére földhivatali benyújtás céljából.

Eladók kötelezettségét vállalják arra, hogy abban az esetben, ha egyetlen elővásárlásra jogosult személy sem él elővásárlási jogával, arról eljáró ügyvédnek – eljáró ügyvéd vagy Vevők kérésére – külön, teljes bizonyítékerejű okirattal foglalt nyilatkozatot tesznek.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Eladók a fentiekben foglalt bármely kötelezettségükkel (különösen, de nem kizárólagosan az elővásárlási jogosultak értesítése, valamint a postai küldemények (levelek) feladóvevények, valamint a visszaérkezett tértivevények, valamint a feladókhoz esetlegesen visszaérkezett az nem vett levelek és az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok átadásával) késedelembe esnek, úgy Vevők további 5 (nyolc) nap időtartamot biztosítanak részükre kötbérmintesen. A 5 (nyolc) napos kötbérmintés pótmartandó eltelteét követően Vevők – a Vevők választása szerint –

további pótmartandó biztosítanak Eladók részére, mely esetben Eladók egyetemlegesen napi 8.000,- Ft összegű kötbér kötelesek megfizetni Vevőknek (együttemlegesen) a késedelem időjére vonatkozóan, vagy Vevők jogosultak az Eladókhoz irásban intézett egyoldalú jognyilatkozattal – az érdékműlés bizonyítására nélkül – eladni a jelen szerződésről a Földhivatali jogkövetkezményeknek alkalmazása mellett, mely esetben az Eladók a Földhivatali kétszeres összegű kötelesek haladéktalanul megfizetni Vevők részére, emellett Eladók kötelesek a Földhivatali terülről részükre esetlegesen megfizetett vételár részleteket teljes összegű haladéktalanul a Vevőknek visszatéríteni. Felek rögzítik, hogy Vevők a jelen pont szerinti eljárási jogukat az OTP Bank CSOK Plusz hitel folyósítását követően kizárólag az OTP Bank előzetes írásbeli jóváhagyásával gyakorolhatják.

Felek kifejezetten megállapodnak és a jelen okirat aláírásával Eladók és Vevők közösen nyilatkoznak a Földhivatali részére, hogy ha az elővásárlásra jogosult személyeknek a tulajdoni lap alapján ismeri lakcímere sikertelen a közlés (pl. ismeretlen cím/címzett, címzett nem található elköltözött, nem kereste, elhunyt jellel érkezett vissza a postai küldemény), akkor ennek igazolása kellően valószínűsít az (nyv. vhr. 76. §. (3) bekezdés alkalmazásához szükséges rendkívüli nehezéget.

[REDACTED] Eladó1 [REDACTED] Eladó2
[REDACTED] Vevő1 [REDACTED] Vevő2
Dr. Melicher Csilla ügyvéd
1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 13-15. IV/9.,
Telefon: +36 30 890 28 02
E-mail: dr.h.melicher@melicherugyved.com
Állásnév: 51069430-2-42
KASZ: 36065208

Érkezett l.
2024 MÁRC 22

a(z)/.....-...../2023. iktatószámú előterjesztés 3. melléklete

Budapesti Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal Központi Iktató 2		
Iktatószám: 2/844-1/24		
2024 MÁRC 22.		
Előszám	Melléklet	Dyintéző
	db	NK

Tisztelt Társasházi Tulajdonostárs

Tárgy: Elővásárlási jog gyakorlására való felhívás

Tisztelt elővásárlásra jogosult társasházi Tulajdonostárs!

Alulírott [REDACTED] (születési neve: [REDACTED] anyja születési neve: [REDACTED] születési hely és idő: [REDACTED], lakcím: [REDACTED], állampolgársága: magyar) mint eladó (a továbbiakban: **Eladó1**) és [REDACTED] (születési neve: [REDACTED], anyja születési neve: [REDACTED] születési hely és idő: [REDACTED], lakcím: [REDACTED], állampolgársága: magyar) mint eladó (a továbbiakban: **Eladó2**) (Eladó1 és Eladó2 a továbbiakban együttesen: **Eladók**)

mint a Budapest XV. kerület, belterület, 80790/4/A/10 helyrajzi szám alatt nyilvántartott és természetben a 1155 Budapest XV. kerület, Mézeskalács tér 6. 4. emelet 2. ajtószám alatt található, összesen 67 m² alapterületű, 2 egész szobából és 1 felszobából álló „lakás” megnevezésű társasházi ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) összesen 1/1-ed arányú tulajdonosai tájékoztatjuk, hogy köztünk, mint Eladók valamint

[REDACTED] (születési neve: [REDACTED], anyja születési neve: [REDACTED], születési hely és idő: [REDACTED], lakcím: [REDACTED], tartózkodási hely: [REDACTED], állampolgársága: magyar) mint vevő (a továbbiakban: „**Vevő1**”) és [REDACTED] (születési neve: [REDACTED], anyja születési neve: [REDACTED], születési hely és idő: [REDACTED], lakcím: [REDACTED], tartózkodási hely: [REDACTED], állampolgársága: magyar) mint vevő (a továbbiakban: „**Vevő2**”) (Vevő1 és Vevő2 a továbbiakban együttesen: **Vevők**) között 2024. március 08. napján ingatlan adásvételi szerződés jött létre az Ingatlan összesen 4/4-ed (amely megfelel 1/1-ednek) tulajdoni hányadának adásvételére vonatkozóan, melyet Eladók és Vevők (szerződő felek) később közös akaratukkal módosítottak (adásvételi szerződés 1. számú módosítása).

Az Ingatlan teljes Vételára: 42.000.000,-Ft (azaz Negyvenkettőmillió forint).

Az Ingatlan birtokbaadása: a teljes Vételár megfizetésének napján, az egyidejű teljesítés szabályai szerint, de nem korábban mint 2024. június 17. napja (Eladók ezen időpont előtt akkor sem kötelesek az Ingatlan Vevők birtokába adni, ha részükre a teljes Vételár megfizetésre került, ezen időpontig Eladók a birtokbaadással késedelembe nem eshetnek).

Az adásvételi szerződés és az adásvételi szerződés 1. számú módosítása a jelen felhívás mellékletét képezi.

Tájékoztatjuk, hogy a hatályos társasházi alapító okiratban foglaltak szerint a külön tulajdonban lévő helyiségek értékesítése esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. A bentlakó tulajdonostárs a „kivülállót” megelőzi.

Fentiekre tekintettel Önt, mint társasházi tulajdonostársat felhívjuk, hogy amennyiben az elővásárlási jogával élni kíván az Ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadának megvásárlására vonatkozóan, úgy a jelen levél kézhezvételétől számított 8 (azaz nyolc) napon belül azt velünk írásban, az általunk megjelölt alábbi címzettnek (Eladó1) és alábbi címre (Eladó1 lakcíme) postai úton megküldött tértivevényes levélben közölni sziveskedjék:

[REDACTED]

Kérjük továbbá, hogy ez esetben velünk, mint Eladókkal a kapcsolatot haladéktalanul felvenni szíveskedjék az alábbi email címeken is: [REDACTED].

Az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult személy köteles legkésőbb 2024. június 28. napjáig megfizetni a teljes Vételárat (42.000.000,-Ft) az Eladók részére az alábbiak szerint:

- 21.000.000,-Ft (azaz Huszonegymillió forint) összeget Eladó1 részére átutalással [REDACTED] [REDACTED] vezetett [REDACTED] számú bankszámlájára, valamint
- 21.000.000,-Ft (azaz Huszonegymillió forint) összeget Eladó2 részére átutalással [REDACTED] Eladó2 [REDACTED] vezetett [REDACTED] számú bankszámlájára.

Tájékoztatjuk és kifejezetten felhívjuk a figyelmét arra, hogy az ingatlan adásvételi szerződés (valamint annak 1. számú módosítása) az alábbi kötelezettséget tartalmazza:

az adásvételi szerződéssel felmerült ügyvédi munkadíjat (120.000,-Ft + ÁFA), a tulajdoni lap költségét (3.000 Ft), földhivatali szolgáltatási díjat (6.600 Ft) az elővásárlási jog gyakorlása esetén az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlási jogosult viseli akként, hogy ezen összegeket (összesen bruttó 162.000,-Ft) összeget (arra tekintettel, hogy Vevők azt megfizették az eljáró ügyvéd részére) az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult személy haladéktalanul (az elfogadó nyilatkozat megküldését követő 2 kettő napon belül) köteles Vevőknek átutalással megfizetni az [REDACTED] (Vevő1) [REDACTED] vezetett [REDACTED] számú bankszámlaszámára.

Tájékoztatjuk és kifejezetten felhívjuk a figyelmét arra is, hogy az ingatlan adásvételi szerződés (valamint annak 1. számú módosítása) szerint az elővásárlási jogát gyakorló személy szintén köteles az elfogadó nyilatkozat postai küldeményével kapcsolatos feladóvevény és tértivevény eredeti példányát átadni az eljáró ügyvéd részére földhivatali benyújtás céljából.

Tájékoztatjuk, hogy amennyiben jelen irat kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül elővásárlási joggal kapcsolatos elfogadó nyilatkozatot nem küld részünkre (a fent megjelölt címzettnek és címre), azt úgy kell tekinteni, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni (Ptk. 6:221. §).

Kelt: Budapest, 2024. március ...14.

Tisztelettel:

[REDACTED] [REDACTED]
Eladó1 Eladó2

Mellékletek:

Ingatlan adásvételi szerződés és annak 1. számú módosítása