

Ingatlan adásvételi szerződés

amely létrejött **egyrészlől**:

Bossányiné Lovas Ildikó

(születési neve: _____, anyja neve: _____, születési hely, idő: _____,
 _____, személyazonosító jel: _____, adóazonosító jele: _____
 lakóhelye: _____, (ajtószám, magyar állampolgár), mint **Eladó**
 (a továbbiakban: Eladó)

másrészről:

Pósa Jánosné

(születési neve: _____, anyja neve: _____, születési hely, idő: _____,
 _____, személyazonosító jel: _____, adóazonosító jele: _____, lakóhelye: _____,
 magyar állampolgár), mint **Vevő** (a továbbiakban:
 Vevő) között az alábbiak szerint:

1.)

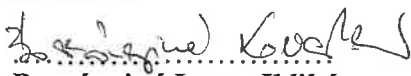
a.) A Budapesten, 2023. október 4. napján kiállított tulajdoni lap II. részének 5. sorszáma szerint Bossányiné Lovas Ildikó 1/1 (egész) arányú tulajdonában áll a Vác, belterület **4023/1/A/7 hrsz.** alatt nyilvántartott, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 33 m² alapterületű, „lakás” megjelölésű ingatlan, amely a természetben a 2600 Vác, Szent Flórián utca 26. 7. ajtószám, valamint a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségek, amelyhez a közös tulajdoni hányad 59/1000 arányú hányada tartozik.

A tulajdoni lap I. részének 3. sorszáma alapján az ingatlan helyi jelentőségű védett terület.

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 68.§-ának (6) bekezdése értelmében a védett természeti érték és terület tulajdonjogának változásakor az államot elővásárlási jog illeti meg, amelyet az igazgatóság - más jogosultakat megelőzően - jogosult gyakorolni. Helyi jelentőségű védett természeti terület esetében - sorrendben az igazgatóságot követően - a települési önkormányzatot is megilleti az elővásárlási jog. Felek tudomásul veszik a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd azon tájékoztatását, hogy a Ptk. 6:222.§-ának rendelkezései értelmében ha a tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal. Ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlatot elfogadja, a szerződés közöttük jön létre. Ha ugyanazon dologra nézve több személyt azonos rangsorban illet meg elővásárlási jog, és közülük többen tesznek elfogadó nyilatkozatot, a tulajdonos késedelem nélkül köteles erről a jogosultakat tájékoztatni, akik a tájékoztatás hatályossá válásától számított nyolc napon belül elfogadó nyilatkozatukat visszavonhatják. E határidő leteltékor az adásvételi szerződés a hatályos elfogadó nyilatkozatot tett jogosultakkal jön létre. Az elfogadó nyilatkozatot tett jogosultak egymás közötti érdekeltségük arányában szereznek közös tulajdont. Ha az elfogadó nyilatkozatot tett jogosultak érdekeltségének aránya nem állapítható meg, a jogosultak egyenlő arányban szereznek tulajdoni hányadot a dologon.

b.) A tulajdoni lap III. részének 3. sorszáma szerint az ingatlan terheli a CIB BANK Zrt. (törzsszám: 10136915 – 1024 Budapest, Petrezselyem utca 2-8.) javára 7.320.000.- Ft, azaz hétmillió-háromszázhuszezer Forint főkövetelés és járulékai erejéig bejegyzett első ranghelyi zálogjog, illetve ennek biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom (III/4.). Az Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidőjűleg átadja a CIB BANK Zrt által 2023. szeptember 27. napján kiállított igazolást, amelynek értelmében a fennálló tartozás összege 5.251.853,07.-

Vác, 2023. október 4.


 Bossányiné Lovas Ildikó
 Eladó


 Pósa Jánosné
 Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem
 Vác, 2023. október 4.
 Kamarai azonosító szám: 36067295

Dr. Pogár László
 ügyvéd
 1117 Budapest
 Október huszonegyedikája u. 11. fszt. 1.

Ft, amelynek megfizetése esetén a bejegyzett zálogjog, illetve elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó engedélyt a CIB BANK Zrt. kiállítja.

c.) A tulajdoni lap III. részének 5. sorszáma szerint az ingatlan terheli a CIB BANK Zrt. (törzsszám: 10136915 – 1024 Budapest, Petrezselyem utca 2-8.) javára 38.400.000.- Ft, azaz harmincnyolcmillió-négyszázezer Forint főkövetelés és járulékai erejéig bejegyzett egyetemes önálló zálogjog, illetve ennek biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom (III/6.). Az Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidőjűleg átadja a CIB BANK Zrt által 2023. szeptember 27. napján kiállított igazolást, amelynek értelmében a fennálló tartozás összege 8.000.000.- Ft, amelynek megfizetése esetén a bejegyzett zálogjog, illetve elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó engedélyt a CIB BANK Zrt. kiállítja.

d.) Szerződő Felek megállapodnak abban, és már most kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a zálogjog, illetve elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó kérelmek megelőzzék rangsorban a jelen szerződés alapján a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó kérelmet. Szerződő Felek e vonatkozásban a rangsor cseréhez jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak.

e.) Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdésében foglaltak értelmében az 1/a.) pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában energetikai tanúsítványt kell készíteni. Ezen rendelkezésnek eleget téve az Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadja a Vevő részére az ingatlannal kapcsolatban 2023. augusztus 14. napján elkészített energetikai tanúsítványt. Az energetikai tanúsítvány azonosító kódja A Vevő a jelen szerződés aláírásával elismeri, hogy a tanúsítványt átvette az Eladótól.

2.)

a.) Az Eladó eladja, a Vevő pedig az általa megtekintett és ismert, beköltözhető állapotában megvásárolja az 1/a) pontban megjelölt ingatlan 1/1 (egész) tulajdoni hányadát a kölcsönös megállapodással kialakított **27.000.000.- Ft, azaz huszonhétmillió Forint** összegű vételárért.

3.)

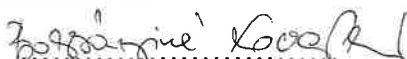
A Vevő az előző pontban megjelölt vételárat az alábbiak szerint teljesíti:

a.) A Vevő a jelen szerződés aláírását követő 1 (egy) munkanapon belül megfizet **15.000.000.- Ft, azaz tizenötmillió Forint** összegű vételár-részt oly módon, hogy átutalja Bossányiné Lovas Ildikó Eladó által vezetett számú bankszámlájára. Ezt az Eladó részteljesítésként elfogadja. Az Eladó vállalja, hogy ezen összegből gondoskodik a jelen szerződés 1/b.) és 1/c.) pontjaiban megjelölt terhek törléséről.

Ezen összegből a Felek 2.700.000.- Ft összeget foglalónak tekintenek. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a foglaló összegét nem tartják eltűzöttnek, annak jogi természetével tisztában vannak. Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik Fél sem felelős, vagy mindkét Fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős Fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

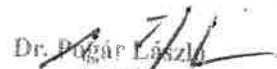
b.) A Vevő megfizeti a fennmaradó **12.000.000.- Ft, azaz tizenkettőmillió Forint** összeget azt követő 5 (öt) napon belül, hogy a CIB Bank Zrt. kiállította a jelen szerződés 1/b.) és 1/c.) pontjaiban megjelölt zálogjogok, illetve elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó engedélyt, illetve az már széljegyként szerepel az ingatlan tulajdoni lapján és az Eladó igazolta a törlésre vonatkozó földhivatali eljárási díj megfizetését, továbbá rendelkezésre áll a Magyar Állam és a Vác Önkormányzatának azon igazolása, hogy nem kívánnak élni az elővásárlási jogukkal.

Vác, 2023. október 4.


Bossányiné Lovas Ildikó
Eladó


Pósa Jánosné
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem
Vác, 2023. október 4.
Kamarai azonosító szám: 36067295


Dr. Pósz László
ügyvéd
1117 Budapest
Október huszoneháromadika u. 11. fszt. 1.

Eladó kijelenti, hogy a bankszámlára történő teljesítéseket a saját kezéhez történő joghatályos teljesítéseknek ismeri el. A banki utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok az Eladó megadott bankszámláján jóváírásra kerültek. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő előteljesítésre jogosult.

4.)

a.) Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant beköltözhető, a Vevő által megtekintett és ismert állapotban legkésőbb a teljes vételár megfizetését követő 2 (kettő) napon belül a Vevő birtokába adja, az ingatlan birtokát a Vevőre átruházza, aki ettől kezdődően jogosult azt birtokba venni, szedni annak hasznait, és köteles viselni a terheit.

Eladó a birtokbaadás napján köteles igazolni, hogy nem áll fenn közös költségtartozása.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy ingóságaitól a lakás és a tároló kiürítéséről legkésőbb a teljes vételár megfizetését követő 90 (kilencven) napon belül gondoskodik.

b.) Az ingatlan birtokának átruházása alkalmával a Szerződő Felek a közüzemi mérőórák állását közösen leolvassák, jegyzőkönyvben rögzítik. A birtokátruházás időpontjáig felmerült rezsi-költséget az Eladó, az ezt követően felmerült rezsi-költséget pedig a Vevő köteles megfizetni.

c.) Az Eladó a birtokátruházás napját követő 30 napon belül köteles gondoskodni arról, hogy az esetlegesen fennálló, saját vagy más természetes vagy jogi személyt megillető állandó lakóhely, tartózkodási hely, székhely, telephely, fióktelep, stb. bejelentés megszüntetésre kerüljön.

d.) Eladó ezen birtokbaadási kötelezettsége teljesítésének biztosítására - az esetleges késedelmes teljesítése esetére - napi 10.000.- Ft, azaz tízezer Forint összegű kötbér Vevő részére való megfizetésére vállal kötelezettséget.

5.)

a.) Az Eladó feltétlen szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher-, szolgalm és igénymentességéért.

b.) Az Eladó a jelen szerződésben megjelölt ingatlan tulajdonjogának tehermentes megszerzéséért felelősséget vállal, továbbá azért, hogy az a tulajdonjog bejegyzésének illetve birtokátruházás időpontjában nem képezi végrehajtás tárgyát, nem áll bírói zár alatt, továbbá azt adó- vagy adójellegű, illetve egyéb az ingatlan-nyilvántartásból ki nem tűnő teher, használati jog, tartozás nem terheli. Kijelenti, hogy nincs tudomása a fenti ingatlan vonatkozásában semmilyen rejtett hibáról, amely annak állagát, használatát, tulajdonjogát, akár jogilag, akár műszakilag korlátozná, akadályozná, továbbá olyan körülményről, amely a másik Fél szerződési szándékát befolyásolná.

c.) Felek kijelentik, hogy cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, és semmilyen ingatlanszerzési vagy elidegenítési tilalom vagy korlátozás alá nem esnek. A Felek kijelentik, hogy saját nevükben járnak el, adataik valósak, a jelen szerződés megkötése nem ütközik a pénzmossás tilalmára vonatkozó jogszabályi rendelkezésekbe.

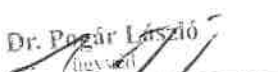
d.) Felek rögzítik, hogy a Társasházi Alapító Okirat nem tartalmaz a tulajdonostársak javára elővásárlási jogot.

Vác, 2023. október 4.


 Bossányiné Lovas Ildikó
 Eladó


 Pósa Jánosné
 Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem
 Vác, 2023. október 4.
 Kamarai azonosító szám: 36067295


 Dr. Pogár László
 ügyvéd
 1117 Budapest
 Október huszonegymadika u. 11. fszt. 1.

6.)

Az Eladó tudomásul veszi az adásvétel tárgyát képező ingatlan-elidegenítésből származó jövedelemadóval, a Vevő pedig a lakásvásárlással felmerülő illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos tájékoztatást, és kötelezettséget vállal arra, hogy az ebből fakadó adó-és illetékfizetési kötelezettséget teljesítik.

Vevőnek így tudomása van arról, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan tekintetében a visszerthes vagyónáruházási illeték mértéke a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 19.§-ának (1) bekezdése értelmében 4%.

Az Itv. 21. §-ának (2) bekezdés b) pontja értelmében magánszemély vagyonszerző esetén az illeték alapja lakástulajdon vásárlásakor, ha a vevő a másik lakástulajdonát a vásárlást megelőző három éven belül vagy a vásárlást követő egy éven belül eladja, a vásárolt és az eladott lakástulajdon - terhekkel nem csökkentett - forgalmi értékének különbözete. Vevő akként nyilatkozik, hogy másik lakástulajdonát három éven belül értékesítette.

7.)

a.) *A vételár teljes kifizetéséig terjedő időtartamra az Eladó a tulajdonjogát fenntartja.*

b.) *Az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárul a jelen szerződés 1/a.) pontjaiban meghatározott ingatlanra vonatkozóan „adásvétel” jogcímén Pósa Jánosné 1/1 (egész) arányú arányú tulajdonjogának a széljegyre kerüléséhez, és a Szerződő Felek kéri az illetékes Földhivataltól a tulajdonjog bejegyzés elintézésének függőben tartását a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb a szerződés benyújtásától számított 6 hónapig az Inyvtv 47/A. § (1) b.) pontja alapján.*

c.) Felek megállapodnak abban, hogy Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi 6 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatát, amelyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az 1/a.) pontban megjelölt ingatlan tulajdoni hányada vonatkozásában - adásvétel jogcímén - bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden tehertől mentesen, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

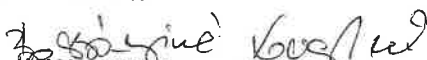
Felek rögzítik, hogy Eladó az utolsó vételárrészlet folyósításáról haladéktalanul köteles tájékoztatni letéteményes ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé.

Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatukat azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a folyósítást követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely Szerződő Fél részéről a teljes vételár Vevő általi - jelen szerződésnek megfelelő - megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer.

8.)

a.) A jelen szerződés megszerkesztésével kapcsolatos költséget, a tulajdonszerzésével kapcsolatos vagyonszerzési illetéket, illetve a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségeit a Vevő, a tehermentesítéssel kapcsolatban felmerült költségeket pedig az Eladó viseli.

Vác, 2023. október 4.


 Bossányiné Lovas Ildikó
 Eladó


 Pósa Jánosné
 Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem
 Vác, 2023. október 4.
 Kamarai azonosító szám: 36067295

Dr. Pogár László
 ügyvéd
 1177 Budapest
 Október huszonharmadika u. II. szkt. 1.

b.) Szerződő Felek kijelentik, hogy a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szabályai az irányadók. Jelen szerződés módosítása és kiegészítése kizárólag írásban érvényes.

c.) Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez.

Felek tudomásul vették, hogy azonosításuk a személyi igazolványaik, lakcímkártyájuk, adókártyájuk adatainak egyeztetése az 54/2007.(XII.21.) IRM. rendelet 3.§-ában valamint a 2017. évi LIII. törvényben előírt kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítése érdekében az ügyvédek részére kiadott, Pénzmosási Szabályzat alapján megtörtént.

d.) Ha a jelen szerződés valamelyik rendelkezése jogellenesnek, érvénytelennek vagy végrehajthatatlannak bizonyul, vagy azzá válik bármilyen tekintetben a jogszabályok megváltozása, illetve bíróság, vagy más illetékes hatóság határozata alapján, ez nem érinti a fennmaradó rendelkezések jogszerűségét, érvényességét, kikényszeríthetőségét. Ebben az esetben a Szerződő Felek vállalják, hogy az érvénytelen rendelkezést olyan érvényes rendelkezéssel helyettesítik, amely a lehető legközelebb áll az érvénytelen rendelkezés gazdasági céljához és szándékához.

e.) A Felek jelen szerződést az ügyre vonatkozó tényvázlatnak is tekintik.

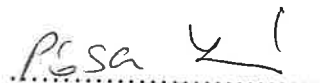
9.)

a.) Szerződő Felek megbízást adnak dr. Pogár László ügyvéd (1117 Budapest, Október huszonharmadika u. 11. fszt. 1.) részére a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a szerződéssel kapcsolatos **földhivatali eljárások intézésére**, amely megbízást dr. Pogár László ügyvéd a jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

b.) A fenti öt oldalon kilenc pontból álló szerződést, mint az akarat-elhatározásunknak és a valóságnak mindenben megfelelőt, elolvasás után saját kezűleg aláírtuk.

Vác, 2023. október 4.

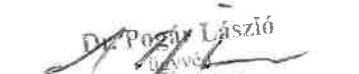

 Bossányiné Lovas Ildikó
 Eladó


 Pósa Jánosné
 Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem

Vác, 2023. október 4.

Kamarai azonosító szám: 36067295


 Dr. Pogár László
 ügyvéd
 1117 Budapest
 Október huszonharmadika u. 11. fszt. 1.