

2017 FEBR 06.

KP-15132/2017

K. dr. Kovács

Attila

2017.02.07.

ÓVÁRI ÉS TÁRSAI ÜGYVÉDI IRODA

IRODA: 1123 BUDAPEST, KÉKGOLYÓ UTCA 6. - LEVÉLCÍM: 1539 BUDAPEST, PF: 641

TEL: 489-5660 - FAX: 489-5662 - E-MAIL: OVARI@OVARILAW.HU

Miniszterelnökség

1357 Budapest, Pf. 6.

Budapest Főváros Önkormányzata

1052 Budapest, Városház u. 9-11.

Budapest Főváros VII. Kerület Önkormányzata

1984 Budapest, Pf.: 3.

Budapest Főváros	Kerületi Erzsébetváros	Önkormányzat Hivatal
Adószám: 15132	2017	11
2017 FEBR 07.		
előszám:	mailószám:	szám:
	db	0532

Tisztelt Címzettek!

Alulírott, Dr. Óvári Győző ügyvéd az Óvári és Társai Ügyvédi Iroda (1123 Budapest, Kékgolyó u. 6.) irodavezető tagja a mellékelt Ingatlan Adásvételi Szerződés okirat megküldésével egyidejűleg kérem, hogy a **2017. január 20. napján** egyrészről a **Vintage Apartment Korlátolt Felelősségű Társaság** (Cégjegyzékszám: Cg.13-09-176173, Székhely: 2120 Dunakeszi, Kiserdő utca 5/B., Adószám: 25322352-2-13, Statisztikai azonosító szám: 25322352-6820-113-13., Képviseli: Schwank Robert Eugen ügyvezető önálló képviseleti joggal), mint eladó, másrészről **Kenyeres Nóra Réka** (születési név: Csige Nóra Réka, szül.: Eger, 1989.06.20. anyja neve: Kruták Ildikó Emese, személyi azonosító: 2-890620-2256, adóazonosító jel: 8447300730, állampolgársága: magyar) 1021 Budapest, Budakeszi út 55/D, B. ép. 1/4. szám alatti lakos, mint vevő által kötött adásvételi szerződés vonatkozásában, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86.§ (1) bekezdése alapján, **jelen levélem kézhezvételétől számított – lehetőség szerint rövid, legfeljebb - 15 napos határidőn belül írásban szíveskedjenek nyilatkozni arról, hogy az adásvételi szerződésben írtakkal egyező feltételek mellett, a Budapest VII. kerület 34185/0/A/46 hrsz. alatt nyilvántartott, összesen 50 m² alapterületű, „lakás” + 5 m² erkély megjelölésű ingatlanra, (az osztatlan közös tulajdonból hozzá tartozó 50/10.000 tulajdoni hányaddal együtt, mely ingatlan természetben a 1075 Budapest VII. kerület, Holló utca 12-14. 3. emelet 308. ajtó szám alatt fekszik) törvényes elővásárlási jogot kívánnak-e gyakorolni.**

Szíves tájékoztatásul közlöm, hogy válaszáruk elmaradása úgy tekintendő, hogy az elővásárlási joggal nem kívántak élni.

Elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatot csak írásban, a Ptk. 6:7. § - ban írtak szerint, a kézbesítéstől számított 15 napon, mint jogvesztő határidőn belül lehet megtenni. Az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat csak akkor hatályos, ha a nyilatkozattevő igazolja, hogy a Vevő által az Ingatlan Adásvételi Szerződés szerint megfizetett vételárat átutalta az Óvári és Társai Ügyvédi Iroda CIB Bank Zrt-nél vezetett 10700440-25409200-51900001 számú letéti bankszámlájára.

Az elővásárlási joggal kapcsolatos írásos nyilatkozatukat kérem, szíveskedjenek az **Óvári és Társai Ügyvédi Iroda levelezési címére: 1539 Budapest, Pf. 641.** elküldeni, 1-1 eredeti példányban.

Budapest, 2017. február 02.

Tisztelettel,

Dr. Óvári Győző
ügyvéd

dr. Óvári Győző
ügyvéd
Óvári és Társai Ügyvédi Iroda
1123 Budapest, Kékgolyó u. 6.
Telefon: 489-5660 Fax: 489-5662

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről az **Vintage Apartment Korlátolt Felelősségű Társaság** (Cégjegyzékszám: Cg.13-09-176173, Székhely: 2120 Dunakeszi, Kiserdő utca 5/B., Adószám: 25322352-2-13, Statisztikai azonosító szám: 25322352-6820-113-13., Képviseli: Schwank Robert Eugen ügyvezető önálló képviseleti joggal), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről **Kenyeres Nóra Réka** (születési név: Csige Nóra Réka, szül.: Eger, 1989.06.20. anyja neve: Kruták Ildikó Emese, személyi azonosító: 2-890620-2256, adóazonosító jel: 8447300730, állampolgársága: magyar) 1021 Budapest, Budakeszi út 55/D, B. ép. 1/4. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) között (továbbiakban együttesen: **Szerződő Felek**), alulírott helyen és napon, az alábbiak szerint:

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala ingatlannyilvántartásából 2017. január 20. napján TAKARNET-en keresztül lekért nem hiteles tulajdoni lap szemle másolat adatai szerint Eladó kizárólagos tulajdonát képezi az ingatlannyilvántartásban Budapest VII. kerület **34185/0/A/46 hrsz.** alatt nyilvántartott, összesen 50 m² alapterületű, „lakás” + 5 m² erkély megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**), az osztatlan közös tulajdonból hozzá tartozó 50/10.000 tulajdoni hányaddal együtt. Az Ingatlan természetben a 1075 Budapest VII. kerület, Holló utca 12-14. 3. emelet 308. ajtó szám alatt fekszik.
Az Ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel. Az ingatlan tulajdoni lapjának III. része kötelezettséget, terhet nem tartalmaz.
Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes.
Eladó a Társasházi Alapító Okirattal egyezően (6. oldal III. pont 5. bekezdés) kifejezetten, külön is megerősíti (Társasházi Alapító Okirat egy példányát átadva), hogy az Ingatlanra társasházi tulajdonostársnak elővásárlási joga nincsen.
2. Eladó szavatosságot vállal az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy az Ingatlanon senkinek nincs olyan joga, mely Vevő tulajdonszerzését, illetve tulajdonjoga gyakorlását zavarná. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanon senkinek nem áll fenn szerződésen vagy jogszabályon alapuló elővásárlási joga, valamint szavatol tulajdonjogáért és azért, hogy az Ingatlannak nincsen ingatlan-nyilvántartáson kívüli társtulajdonosa. Eladó feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlant adó- vagy adójellegű tartozás, vagy bármi más kötelezettség nem terheli, az nem képezi végrehajtás tárgyát és nem áll zárlat alatt. Eladó kijelenti, hogy nincsen tudomása olyan körülményről, amely az Ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozná vagy korlátozná.
3. Eladó tartózkodni köteles minden olyan cselekménytől, amely Vevő tehermentes tulajdonszerzését megnehezíti vagy ellehetetleníti.
4. Vevő az Ingatlant megtekintette, és ebben az állapotban veszi meg. Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása az Ingatlan olyan hibájáról, amely a megtekintés során nem látható. Eladó szavatosságot vállal az Ingatlan minden olyan hibájáért, amely a birtokbaadásig keletkezik.
5. Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az Ingatlant a 2017. január 17-én történt személyes megtekintéskor a Vevő által látott állapotban adja a Vevő birtokába.

Dr. Gyári Győző
ellenjegyző ügyvéd kézjegye

6. Eladó kijelenti, hogy belföldön bejegyzett gazdasági társaság, Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár. Szerződő Felek nyilatkoznak, hogy ingatlanszerzési és elidegenítési jogukat semmi nem korlátozza.
7. Eladó eladja, Vevő megveszi az Ingatlant, melynek kölcsönösen kialakított és elfogadott vételárát Szerződő Felek bruttó **50.000.000,- Ft-ban, azaz Ötvenmillió forint** összegben (továbbiakban: Vételár) határozzák meg az alábbi teljesítéssel:
 - a) Vevő a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásakor készpénzben átad **5.000.000,-Ft, azaz Ötmillió forint Foglalt**, amely szerződésszerű teljesítés esetén a vételárba foglalt jogcímén beszámít. Az Eladó a foglalt átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri és nyújtázza.
 - A szerződő felek rögzítik, hogy a foglalt jogi természetével tisztában vannak; tudatában vannak, hogy a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt pedig kétszeres összegben köteles megtéríteni. Amennyiben a szerződés egyik félnek sem, vagy mindkét félnek felróhatóan hiúsul meg, úgy a Felek az eredeti állapotot helyreállítják és Eladó a foglalt visszafizeti Vevők részére.
 - b) Vevő a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírását követően a birtokbaadásig, de legkésőbb 2017. január 27. napjáig a Vételár fennmaradó részét, **45.000.000,-Ft-ot, azaz Negyvenötmillió forintot** átutalással fizeti meg Eladónak az UniCredit Banknál 10918001-00000082-31510004 banknál számon, forintban vezetett számlájára.
 - c) Eladó a Vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez szükséges, külön okiratba foglalt feltételen és visszavonhatatlan nyilatkozatát (bejegyzési engedély) az ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi, 5 (öt) eredeti példányban. A letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a vételár Eladó részére történő maradéktalan megfizetését követően 3 munkanapon belül az illetékes Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatalához benyújtani.
 - d) Az Eladó kötelezi magát, hogy a teljes Vételár megfizetését követően ezen körülményről 2 munkanapon belül írásban, vagy e-mail üzenetben értesíti a letéteményes ügyvédet. A vételár megfizetésének igazolására a fenti határidőt követően Vevő is jogosult eredeti visszavonhatatlan banki átutalási megbízás, vagy eredeti bankszámla kivonat letéteményes ügyvéd számára történő bemutatásával.
8. Az Eladó nyilatkozik, hogy az Ingatlan értékesítése az ÁFA törvény hatálya alá nem tartozik, Amennyiben az adóhatóság egy esetleges adóvizsgálat során ezt a nyilatkozatot nem fogadná el, ez a Szerződő Felek között kialakított vételárát nem változtatja meg, az Eladó az adófizetési kötelezettségének a már megkapott vételárból tesz eleget, azt a Vevő felé tovább nem háríthatja.
9. Az Eladó és a Vevő jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával megállapodnak az Ingatlan birtokának átruházásában, amely szerint az Eladó a teljes Vételár megfizetésének napján, de legkésőbb a megfizetést követő 3 naptári napon belül köteles az Ingatlant Vevő birtokába bocsátani. Eladó köteles Vevőt tájékoztatni a birtokbaadás legkorábbi, neki megfelelő napjáról. Szerződő Felek a birtokbaadás napját közösen határozzák meg, amelynek a jelen bekezdésben meghatározott időszakra kell esnie. Amennyiben Eladó nem tájékoztatja Vevőt a birtokbaadás neki megfelelő napjáról, vagy Szerződő Felek nem tudnak megegyezni a birtokbaadás napjáról, úgy 2017. január 31. napján kell az Ingatlant Vevő birtokába bocsátani.

Dr. Óvári Győző
ellenjegyző ügyvéd kézijegye

Felek megállapodnak, hogy Eladó abban az esetben köteles az Ingatlant Vevő birtokbába adni, amennyiben Eladó részére a teljes Vételár Vevő által megfizetésre került. A teljes Vételár megfizetésének hiánya Eladói késedelmet kizárja.

Vevő a birtokbaadástól viseli az Ingatlan terheit és húzza hasznait, valamint ez a kárveszély átszállásának időpontja is. Eladó a birtokbaadásakor köteles az Ingatlant személyes tárgyait kiürítve, tiszta állapotban, annak valamennyi kulcsával együtt Vevőnek átadni. Szerződő Felek ennek megtörténtéről, a mérőórák állásáról és az Ingatlan állapotáról jegyzőkönyvet vesznek fel.

Eladó a birtokbaadás napján nemleges igazolással igazolja, hogy közös költség és közüzemi díj (például villany, víz, gáz) tartozása nem áll fenn. Eladó a birtokbaadásig köteles az Ingatlan címére bejelentkezett valamennyi személy lakcímének kijelentéséről gondoskodni, és az Ingatlan címét esetlegesen a cégjegyzékben szerepeltető cégek adatainak megfelelő módosítása iránt intézkedni.

Eladó napi 10.000,- Ft, azaz tízezer forint késedelmi kötbért köteles fizetni Vevőnek a késedelem első napjától számítva, ha az Ingatlan jelen alpontnak megfelelő birtokbaadásával késedelembe esik.

10. Szerződő Felek az ingatlan adásvételi szerződést az aláírását követően 5 napon belül benyújtják – a teljes Vételár fenti határidőn belül történő megfizetése esetén a bejegyzési engedéllyel együtt - az illetékes földhivatalhoz. Amennyiben a bejegyzési engedélyt bármely okból nem tudják a kérelemhez csatolni, úgy közösen kérik a Vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásnak az Inytv. 39. § (3) bekezdés f. pontja, valamint a 47/A. §-a alapján történő, a bejegyzési engedély benyújtásáig (legfeljebb az ingatlan adásvételi szerződés benyújtásától számított hat hónapig) tartó függőben tartását.
11. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan adásvételi szerződés megkötésével járó ingatlan-nyilvántartási szolgáltatási díj, illetve visszterhes vagyónátruházási illeték, továbbá az ügyvédi munkadíj Vevőt terheli.
12. Felek a jelen ingatlan adásvételi szerződést letéti szerződésként is kezelik, és egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.
13. Felek a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdés ba) pontja alapján rögzítik, hogy a rendeletben meghatározott energetikai tanúsítványt kell elkészíteni, amit Eladó Vevőnek a jelen ingatlan adásvételi szerződés megkötésének napján átadott. Az energetikai tanúsítvány száma: HET-00540125
14. Szerződő felek az Inytv. 32. § (2) bekezdés f) pontja alapján meghatalmazzák a jelen okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy nevükben és helyettük a jelen okirat és a mellékletek lapjait kézjegyével ellássa.

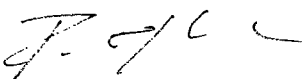
Felek az ingatlan adásvételi szerződéssel kapcsolatosan megbízzák dr. Óvári Győző ügyvédet (Óvári és Társai Ügyvédi Iroda 1123 Budapest, Kékgolyó utca 6.), hogy az okirat szerkesztésével és a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala előtti eljárás során (beleértve az esetleges jogorvoslati eljárásokat is) jogi képviselőjük ellátásával (helyettesítésre jogosultak: az iroda ügyvédjelöltjei).


Dr. Óvári Győző
ellenjegyző ügyvéd kézjegye

15. A jelen ingatlan adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv ingatlan adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezései az irányadók.
16. A felek jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a szerződés tartalmát, jelentését velük megismertette, az ingatlanszerzéssel kapcsolatos kötelezettségeikről, jogaikról, különösen a visszterhes vagyonátruházási illeték viselésére, mértékére vonatkozó rendelkezésekről, valamint az adókötelezettséggel kapcsolatos szabályokról teljes körűen tájékoztatta. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról az okíratszerkesztő ügyvéd másolatot készítsen, és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje. Alulírottak hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. 18-19. § szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz az okíratszerkesztő ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

Szerződő Felek jelen ingatlan adásvételi szerződést – mely 4 (négy) számozott oldalból áll, s egymással szó szerint megegyező 7 (hét) példányban készült – az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd előtt, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg, jóváhagyólag írták alá. Schwank Robert Eugen kijelenti, hogy a szerződés tartalmáról megfelelő tájékoztatást kapott.

Kelt Budapesten, 2017. január 20. napján


Vintage Apartment Korlátolt Felelősségű
Társaság
 Schwank Robert Eugen ügyvezető
 Eladó


Kenyeres Nóra Réka
 Vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
 Budapesten, 2017. január 20. napján.

.....
Dr. Óvári Győző ügyvéd
Óvári és Társai Ügyvédi Iroda

Dr. Óvári Győző
 ügyvéd
 Óvári és Társai Ügyvédi Iroda
 1123 Budapest, Kékgolyó u. 6.
 Telefon: 469 0630 Fax: 469 0631

Záradék:

Alulírott, **dr. Óvári Győző Letéteményes ügyvéd** (Óvári és Társai Ügyvédi Iroda - 1123 Budapest, Kékgolyó u. 6.) a jelen záradék aláírásával a fenti ingatlan adásvételi szerződésben foglalt letéti szerződéssel kapcsolatos letéteményesi kötelezettségek teljesítését vállalom.
 Budapesten, 2017. január 20. napján

.....
Dr. Óvári Győző ügyvéd
Óvári és Társai Ügyvédi Iroda

Dr. Óvári Győző
 ügyvéd
 Óvári és Társai Ügyvédi Iroda
 1123 Budapest, Kékgolyó u. 6.
 Telefon: 469 0630 Fax: 469 0631

Dr. Óvári Győző
 ellenjegyző ügyvéd kézjegye

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/53691/2017

2017.02.13

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 34185/0/A/46 helyrajzi szám

1075 BUDAPEST VII.KER. Holló utca 12-14. 3. emelet. ajtó:308.

Szájegy: 42997/ 2017.01.25

Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, Kenyeres Nóra Réka sz.név: Csige Nóra Réka sz.név:
Kruták Ildikó Emese cím: 1021 BUDAPEST II.KER. Budakeszi út 55/d B ép. 1/4

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	50	2 0	50/10000	társasági

Bejegyző határozat: 57952/3/2016/16.03.11

1. bejegyző határozat: 55467/1/2009/09.05.05

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek. +5. sz. erkély.

2. bejegyző határozat: 128902/1/2006/05.10.13

Műemlék

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 57952/3/2016/16.03.11

jogcím: vétel

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név: VINTAGE APARTMENT KFT.

cím: 2120 DUNAKESZI Kiserdő utca 5/b.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap