

Adásvételi szerződés

amely egyrészről létrejött **Beau – Team Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (cégjegyzékszám: 13-09-088058, adószáma: 12653272-2-13, KSH száma: 12653272-4762-113-13, székhelye: 2092 Budakeszi, Fő u. 126., képviseli: Pethő Endre ügyvezető), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről **Dr. Badacsonyiné Solt Éva Vilma**, születési neve: **Solt Éva Vilma** (született: Budapest, 1979. november 4., anyja neve: Simon Éva, személyi azonosító jele.: 2-791104-1655, adóazonosító jele: 8412143280, személyi igazolványszáma: 079360 LA) 2092 Budakeszi Fő u. 250/5. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**), együttesen szerződő felek (a továbbiakban: **Szerződő Felek**) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1.) **Eladó** kizárólagos tulajdonát képezi a közös tulajdonban álló **Budakeszi, belterület 909 helyrajzi számú**, lakóház, udvar megjelölésű, 1330 m² alapterületű, természetben **2092 Budakeszi, Fő u. 164.** szám alatt található ingatlan **28/60-ad tulajdoni hányada**. Az ingatlanrész a 30018/112913/2011 megrendelés számú, TAKARNET szolgáltatótól beszerzett, nem hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint tehermentes.

A szerződés tárgyát képező lakóingatlan a Fő utca felőli, az ingatlannal szemben állva, baloldali, önálló bejárattal rendelkező lakóházrész, amely két szobából, konyhából, előtérből és fürdőszobából áll, összesen cca. 64 négyzetméter alapterületű, hozzátartozik az alatta lévő önálló pince, a felépítmény feletti leválasztott padlástér, és a használati megállapodás alapján a lakóház folytatásában található toldaléképületben, a mellékelt vázrajzon jelzett "Gajer" megnevezésű cca. 30 m² nagyságú tároló, és a "Gajer" elnevezésű cca. 46 m² alapterületű parlagerület. Az ingatlanrészhez egy lekerített cca. 32 x 15 méter alapterületű kizárólagos kerthasználat tartozik. Az ingatlan felújítandó. A vázrajz szerinti közös terület valamennyi tulajdonostárs közös használatában áll.


Jelen szerződés aláírásával a Vevő a Használati megállapodás és vázrajz másolatát átveszi, és tudomásul veszi a jogelődök által meghatározott használati és birtoklási rendet, mint az 1. pontban megjelölt ingatlan mindenkorai tulajdonosának jogosultságát és kötelezettségét tartalmazót.

Az **Eladó** eladja a **Vevő** pedig megveszi az 1. pontban körülírt ingatlan 28/60-ad tulajdoni hányadát, a megtekintett és megismert, és az Eladó ingóságaitól kiürített állapotban.

2.) Az adásvételi szerződés vonatkozásában a tulajdonostársak elővásárlási joguk gyakorlásáról szóló lemondó nyilatkozatukat külön okiratban szolgáltatják ki.

A Vevő tudomásul veszi, hogy a Budakeszi Város Önkormányzata tulajdonostárs a jelen adásvételi szerződés kézhezvételétől számított, a közigazgatási eljárás szabályai szerinti határidőben nyilatkozik, legkésőbb 2012. január 22. napjáig.

A Vevő tudomásul veszi, hogy a jelen adásvételi szerződés hatályba lépésének napja a tulajdonostársak írásbeli nyilatkozatának kézhezvételi napja.


DR. MRAZIC MARIA
ÜGYVÉDI IRODA
2092 Budakeszi, Széchenyi út 14.
A/Bérlő: 12653272-2-13
Bérlő: 12653272-4762-113-13


Ké

3.) **Szerződő Felek** az adásvétel tárgyát képező 1. pontban körülírt ingatlan 28/60-ad tulajdoni hányadának vételárát kölcsönös alku követően 8 000 000 Ft, azaz Nyolcmillió forint összegben határozzák meg, amelyet a **Vevő** a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben fizet meg **Eladó** részére, aki annak hiánytalan átvételét a jelen adásvételi szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

4.) **Szerződő Felek** a birtokba bocsátásról úgy állapodnak meg, hogy a **Vevő** a teljes vételár megfizetésekor, vagyis jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kerül az ingatlanrész birtokába. Ezen időponttól kezdődően az ingatlan hasznai és terhei **Vevőt** illetik, illetve őt terhelik.

Szerződő Felek rögzítik, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanrészben az áramellátás mérőóra hiányában jelenleg nem biztosított, a vízárához vezető cső hiányzik. A gázzal való fűtés működését ellenőrizni nem tudták. Ezért a jegyzőkönyvezett közüzemi mérőállásokról nem állapítható meg, hogy milyen időszakra vonatkoznak. Az **Eladó** és a **Vevő** abban állapodnak meg, hogy a közüzemi szolgáltatás biztosításához szükséges munkálatokat a **Vevő** végezteti el saját költségén, de a közüzemi szolgáltatók által a birtokba adás napjáig közölt díjakat az **Eladó** köteles megfizetni, és az erről szóló igazolásokat a **Vevő**nek átadni. Az **Eladó** igazolja, hogy a helyi önkormányzat által megállapított adók tekintetében tartozása nem áll fenn.

Az **Eladó** kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanból kijelenti az esetlegesen oda bejelentett lakcímetek, illetve gazdasági társaság székhelyét változásbejegyzési eljárás keretében az illetékes cégbíróságnál megszünteti, és annak tényét 30 napon belül igazolja a **Vevő** részére.

5.) **Eladó** jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, **feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Vevőnek az ingatlan 28/60-ad tulajdoni hányadára vonatkozó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.**

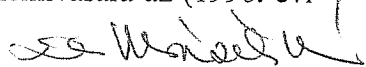
6.) **Vevő** kéri, hogy az ingatlan 28/60-ad tulajdoni hányadára vonatkozó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.

7.) **Eladó** szavatol a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, és kijelenti harmadik személynek a tulajdonjog érvényesítését megakadályozó joga az ingatlanra vonatkozóan nem áll fenn. A 4. pontban felsorolt hibákon kívül az ingatlan rejtett hibáiról nincs tudomása.

8.) **Szerződő felek** a jelen adásvételi szerződés aláírásával megerősítik, hogy a jogügylet szerinti tulajdonszerzést az ingatlan adásvételére vonatkozó jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve nem korlátozzák. Az **Eladó** jogszerűen bejegyzett gazdasági társaság, jogi személy, míg **Vevő** cselekvőképes, magyar állampolgár. **Eladó** a jelen adásvételi szerződést teljes vagyoni és büntetőjogi felelőssége tudatában, mint a tulajdonos gazdasági társaság képviselőre jogosult ügyvezetője, míg **Vevő** saját nevében köti meg.

9.) A jelen adásvételi szerződéssel összefüggésben felmerülő költségek a **Vevőt** terhelik.

10.) Jelen szerződés nyomán kiszabásra kerülő visszerthes vagyonátruházási illetéket kizárólag **Vevő** tartozik megfizetni az illeték kiszabására jogosult hatóság külön felhívására az (1990. évi XCIII. tv.) Illetéktörvény alábbi előírásai szerint.


DR. MIRAZIK MARIKA
ÜGYVÉDI IRODA
2092 Budakozsi, Széchenyi út 14.
Adószám: 13687954-2-13
Bank: 11700010-1168711

- 21. § (1) bekezdése ... A lakás résztulajdonának szerzése esetében a 4 millió forintnak a szerzett tulajdoni hányaddal arányos összegére alkalmazható a 2 %-os illeték, a forgalmi érték ezt meghaladó része után 4% illetéket kell fizetni.

11.) Jelen szerződés alapján induló ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjának a kérelem előterjesztésével egyidejű megfizetésének kötelezettsége (6 600 Ft) szintén Vevőt terheli.

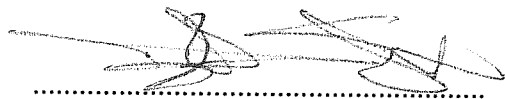
12.) Eljáró ügyvéd tájékoztatja a **Szerződő Feleket**, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli Eladó és Vevő adatai vonatkozásában. A **Szerződő Felek** adatai a Pmt. alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyi azonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. **Szerződő Felek** büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során, Eladó, mint a gazdasági társaság ügyvezetője és képviselője jár el, Vevő saját nevében jár el. **Szerződő Felek** tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. **Szerződő Felek** jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd személyi adataikat azonosító okirataikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

13.) **Szerződő Felek** jelen ingatlan adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, az illetékes földhivatal előtti képviseletük ellátásával, az NAV nyomtatványok kitöltésére is kiterjedő hatállyal, megbízzák dr. Mrázik Mária ügyvédet (2092 Budakeszi, Széchenyi u. 14., igazolvány száma: Ü-106489). Jelen szerződés egyben tényvázlatnak és megbízási szerződésnek is minősül.

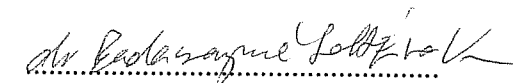
14.) **Szerződő Felek** jelen adásvételi szerződés aláírásával elismerik, hogy eljáró ügyvéd az ingatlan adásvételi szerződés tartalmát, jelentését velük megismertette, az ingatlan szerzéssel és elidegenítéssel kapcsolatos kötelezettségeikről, jogaikról - különösen a visszerthes vagyonszerzési illeték mértékére, viselésére vonatkozó rendelkezésekről, valamint az adókötelezettséggel kapcsolatos szabályokról - őket teljes körűen tájékoztatta, ezek tartalmát megértették, és tudomásul vették.

Szerződő Felek jelen ingatlan adásvételi szerződést annak elolvasása és közös értelmezése, megértése után, mint ügyleti akaratukat mindenben megegyezőt – 7 (hét) eredeti, egymással egyező példányban - az azt készítő és ellenjegyző jogi képviselő előtt jóváhagyólag írták alá.

Budakeszi, 2011. december 30.

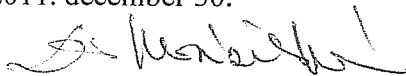


Beau-Team Kft.
Pethő Endre ügyvezető
Eladó



Dr. Badacsonyiné Solt Éva Vilma
Vevő

Ellenjegyzem, Budakeszi, 2011. december 30.



DR. MRÁZIK MÁRIA
ÜGYVÉDI IRODA
2092 Budakeszi, Széchenyi út 14.
Adószám: 13637934-2-13
Bank: 17000019-11168711