

2022 OKT 04.

20221004/3/WH

amely felvételre került **2022.09.30.** napján a Doktor Ügyvédi Iroda székhelyén az alábbiak szerint.

Jelen vannak:

- **Baranyai Dávid** (születési név: Baranyai Dávid; anyja neve: Glósz Mária; születési hely, idő: Budapest, 1970.11.07.; lakcím: 2092 Budakeszi, Gábor Áron utca 59.; személyi azonosító száma: 1-701107-0230; adóazonosító jel: 8379302052; állampolgárság: magyar), mint eladó – a továbbiakban: **Eladó** – ügyfél;
- **West Health Kft.** (székhely: 1015 Budapest, Ostrom u. 16. fszt. 1.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cg.: 01-09-997158; adószáma: 24237961-2-41; statisztikai számjel: 24237961-8621-113-01.; képviseli: dr. Babai László István ügyvezető), mint Vevő – a továbbiakban: **Vevő** – ügyfél, a továbbiakban Eladó és Vevő együttesen: **Felek**, fentiek együttesen a továbbiakban: **Ügyfél** vagy **Ügyfelek**;
- **Dr. Doktor Dávid ügyvéd** (Doktor Ügyvédi Iroda, székhely: 1053 Budapest, Képiró utca 6. I./1.);
- **Pleschinger Gyula** (Eladó segítője)
- **Soltész Enikő** (HOMETRADER Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság)

1. ÜGYFELEK AZ ALÁBBI TÉNYÁLLÁST RÖGZÍTIK.

Ügyfelek rögzítik, hogy az alábbi Ingatlan **1/1 arányú** tulajdonosa Eladó: **Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya** által **Budapest, I. ker.** belterület **13955/0/A/29 hrsz.** alatt felvett, természetben a **1015 Budapest, I. Ker., Ostrom utca 31. I. em. 1. sz.** alatt található, **149 m²** területű, lakás megnevezésű ingatlan és az alapító okirat szerint hozzá tartozó mellékhelyiségek és 539/10000 arányú közös tulajdoni illetősége (továbbiakban: **Ingatlan**).

Eladó rögzíti, hogy az Ingatlant el kívánja adni, Vevő az Ingatlant 1/1 arányban meg kívánja venni.

Vevő kijelenti, hogy a fenti Ingatlant per-, teher- és igénymentesen kívánja megvásárolni mindösszesen **129.000.000,- Ft**, azaz **Egyszázhuszonkilencmillió forint** összegű vételár ellenében.

Vevő rögzíti, hogy a fenti vételárat részben saját forrásból, részben pedig a K&H Bank Zrt.-nél igénylésre kerülő kölcsönből kívánja megfizetni.

Ügyfelek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján élő, elintézetlen széljegy nem található. Felek megállapítják, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részében jelenleg az alábbi élő terhek és tények vannak bejegyezve:

- **holtig tartó haszonélvezeti jog**, jogosult: Dr. Baranyai Miklós. (1015 Budapest, I. Ker., Ostrom utca 31. I. em. 1.) Rovat: III/1. Bejegyző határozat: 173127/1994.07.27
- **holtig tartó haszonélvezeti jog**, jogosult: Dr. Baranyai Miklósné. (1015 Budapest, I. Ker., Ostrom utca 31. I. em. 1., sz. név: Könicsieder Amália) Rovat: III/2. Bejegyző határozat: 173127/1994.07.27

Eladó rögzíti, hogy a haszonélvezők elhunytak, erre tekintettel a haszonélvezeti jogokat törölni kell. Figyelemmel arra, hogy nem rendelkezik hiteles másolatokkal a halotti anyakönyvi kivonatokról, az eljáró földhivatalt az 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 30. § (4) bekezdésre tekintettel fel kell hívni a kérelemben (földhivatali formanyomtatvány), hogy hivatalból állapítsa meg a törlés szükségességét a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásban szereplő adatok alapján.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan a használatra korlátozottan alkalmas, a villamos vezetékek kötelező felülvizsgálatát nem végezte el, az ingatlan vezetékei is felújításra szorulnak, ahogy a kéményeket is ki kell bélelni a hatósági határozatban foglaltaknak megfelelően. Eladó rögzíti, hogy tudomásul vette, hogy az Ingatlan használatra nem alkalmas, az felújításra szorul, ennek ismeretében veszi meg az Ingatlant.

Ügyfelek rögzítik, hogy a fenti állapot tanúsítására az Ingatlan állapotáról fényképfelvételeket készítenek 2022.10.01. napján.

Ügyfelek rögzítik, hogy az Ingatlan fenti állapotát figyelembe vették a vételár kialakítása során.

Ügyfelek kijelentik, hogy az Ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megszerkesztése és ellenjegyzése, valamint a kapcsolódó okiratok megszerkesztése érdekében keresték fel a **Doktor Ügyvédi Irodát**, és ezen feladatok ellátására felkérték dr. Doktor Dávid ügyvédet.

Ügyfelek a jelen okirat aláírásával erre tekintettel tehát megbízzák az adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a vonatkozó földhivatali és NAV eljárás lefolytatásával dr. Doktor Dávid ügyvédet (Doktor

Ügyvédi Iroda). Ügyfelek rögzítik, hogy megállapodásuk szerint a földhivatali eljárás díját és az eljáró ügyvéd munkadíját a Vevő viseli.

Eladó rögzíti, hogy az Ingatlan **nem tartozik bizalmi vagyonkezelési vagyonba**. Eladó rögzíti, hogy az Ingatlan **nem tartozik házassági közös vagyonba**. Eladó kijelenti, hogy nagykorú magyar állampolgár és cselekvőképessége teljes. Vevő kijelenti, hogy a magyar jog alapján bejegyzett és működő gazdasági társaság, akinek szerződéskötési képessége nincs korlátozva, és akinek a képviseletében az arra jogosult személy jár el. Ügyfelek kijelentik, hogy a fenti adásvételi szerződésben, a kapcsolódó letéti szerződésben és bejegyzési nyilatkozatban foglaltakat a jelen tényvázlat részének tekintik.

2. AZ ÜGYVÉDI IRODA ÁLTAL ADOTT TÁJÉKOZTATÁSOK

Dr. Doktor Dávid a fenti megbízást elfogadja. Dr. Doktor Dávid (a továbbiakban az eljáró ügyvéd) részletesen tájékoztatja az Ügyfeleket a **2013. évi V. törvény (Ptk.)** adásvételre vonatkozó rendelkezéseiről, az ingatlan adásvételi szerződések formai és tartalmi kellékeiről.

Az eljáró ügyvéd a TAKARNET rendszerből lehívja az Ingatlan tulajdoni lapjának nem hiteles másolatát és ismerteti az Ügyfelekkel annak tartalmát.

Az eljáró ügyvéd részletesen tájékoztatja az Ügyfeleket a foglaló és az előleg szabályairól, valamint tájékoztatja őket az esetleges szerződésszegés lehetséges jogkövetkezményeiről, különös figyelemmel az elállásra és a felmondásra.

Az eljáró ügyvéd részletesen tájékoztatja az Ügyfeleket az ingatlan-nyilvántartásról szóló **1997. évi CXLI. törvény** vonatkozó rendelkezéseiről.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja az Ügyfeleket, hogy a kölcsön folyósításának feltételei közé tartozik, hogy a Bankhoz benyújtásra kerüljön az Eladó ügyvéd által ellenjegyzet okiratba foglalt azon nyilatkozata, hogy a Vevő a teljes önerőt megfizette.

Az eljáró ügyvéd részletesen tájékoztatja az Ügyfeleket az ingatlan-nyilvántartásról szóló **1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999 (XII. 29.) FVM rendelet** vonatkozó rendelkezéseiről, valamint a földhivatali eljárás menetéről, módjáról és a fizetendő szolgáltatási díjakról.

Az eljáró ügyvéd részletesen tájékoztatja az Ügyfeleket a személyi jövedelemadóról szóló **1995. évi CXVII. törvény** vonatkozó rendelkezéseiről, különös figyelemmel a jogügylethez, jognyilatkozathoz kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre. Az eljáró ügyvéd részletesen tájékoztatja az Ügyfeleket az illetékről szóló **1990. évi XCIII. törvény** vonatkozó rendelkezéseiről, különös figyelemmel az esetleges illetékkedvezmények és illetékmentességek szabályairól.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja az Ügyfeleket, hogy az eljáró ügyvéd megbízási díjának megfizetése – az Ügyfelek megállapodása szerint – a Vevőt terheli.

Az eljáró ügyvéd részletesen tájékoztatja az Ügyfeleket az ügyvédi letéti szerződések vonatkozásában a Ptk., az ügyvédi tevékenységről szóló **2017. évi LXXVIII. törvény**, valamint a **Magyar Ügyvédi Kamara 7/2018. (III. 26.)** számú letét- és pénzkezelés, valamint a letétnyilvántartásról szóló szabályzatának rendelkezéseiről. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a jelenlevőket a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló **2017. évi LIII. törvény (Pmt.)** vonatkozó rendelkezéseiről. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja az Ügyfeleket, hogy a fenti ügylettel kapcsolatban szükséges az Ügyfelek azonosítása. Az Ügyfelek tudomásul veszik, hogy hozzájárulásuk esetén az adatazonosítás és okmányellenőrzés a **2017. évi LXXVIII. törvény 32. (3)** bekezdésében foglaltakra terjedhet ki. Ügyfelek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd az okirati ellenjegyzés vonatkozásában a közreműködést köteles megtagadni, ha a személyazonosság megállapításához az Ügyfelek nem szolgáltatnak adatot, vagy nem tudnak bemutatni érvényes igazolványt, vagy az ellenőrzés során az állapítható meg, hogy az igazolvány elvesztését, ellopását vagy megsemmisülését bejelentették, és megtalálásának vagy megkerülésének ténye nincs nyilvántartva.

Az eljáró ügyvéd a jelen ügylet vonatkozásában kárfelelősségét a felelősségbiztosítás által a káreseményenként fizetendő összeg felső értékhatárát meghaladóan kizárja. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja az Ügyfeleket, hogy ha egy Ügyfélnek az ügyvéd eljárásával kapcsolatban kifogása merül fel, akkor ezen kifogásával a **Budapesti Ügyvédi Kamarához**, mint a fegyelmi jogkör gyakorlójához fordulhat.

3. Az Ügyfelek nyilatkozata

Ügyfelek a jelen dokumentum aláírásával kifejezetten és visszavonhatatlanul kijelentik és igazolják, hogy a fenti nyilatkozataik a valóságnak megfelelnek és a fenti ügylettel kapcsolatos valódi szándékukat tartalmazzák, amelyet a fenti tájékoztatások figyelembevételével határoztak el.

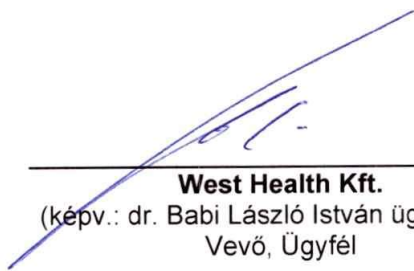
Ügyfelek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd kártérítési felelőssége a jelen ügylet vonatkozásában csak az ügyvédi felelősségbiztosítás által fizetendő kártérítés felső határáig áll fenn.

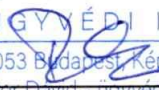
Az Ügyfelek a jelen dokumentum aláírásával kifejezetten kijelentik és igazolják, hogy a fenti tájékoztatást hiánytalanul megkapták, azt teljeskörűen megértették, és a jelen tényvázlatot meghaladóan a tájékoztatás részletes írásba foglalását nem kérik. Az Ügyfelek a jelen dokumentum aláírásával kifejezetten kijelentik és igazolják, hogy a személyes adataik kezelésével kapcsolatos tájékoztatást megkapták.

A jelenlevők a jelen tényvázlatban egyebet rögzíteni nem kívántak.

K M F


Baranyai Dávid
Eladó, Ügyfél


West Health Kft.
(képv.: dr. Babi László István ügyvezető)
Vevő, Ügyfél

DOKTOR
ÜGYVÉDI IRODA
1053 Budapest, Képző u. 6. I/1.

Dr. Doktor Dávid
Doktor Ügyvédi Iroda

