

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Kökényessy Szilárd (születési név: Kökényessy Szilárd, születési hely, idő: Budapest, 1982. szeptember 26., anyja neve: Dudinszky Erzsébet Emőke, személyi azonosító jel: 1-820926-5035, személyi igazolvány szám: 033408RA, állampolgárság: magyar, adóazonosító jel: 8422713470) 1122 Budapest XII. kerület Hajnóczy József utca 18. 2.em.1. szám alatti lakos, mint **ELADÓ**, (továbbiakban: Eladó) másrészről

West Health Kft. (székhely: 1015 Budapest, Ostrom utca 16. fszt. 1., cég.szám: Cg. 01 09 997158, adószám: 24237961-2-41, statisztikai számjel: 24237961-8621-113-01, képvis.: Dr. Babai László István ügyvezető (születési hely, idő: Szekszárd, 1974. április 14., anyja neve: Belánszky Judit, személyi igazolvány szám: 272798RA, személyi azonosító jel: 1-740414-2617, állampolgársága: magyar, adóazonosító jel: 8391843939), mint **VEVŐ**, (a továbbiakban: Vevő) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1./ Felek megállapítják, hogy az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Budapest, I. ker. Belterület 13967/0/A/4 hrsz.** alatt felvett, a valóságban **1015 Budapest I. ker., Ostrom utca 16. szám fszt. 3. ajtó** alatti **lakás** megnevezésű, 76 m² területű, 2 szobás ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) 1/1-ed tulajdoni hányada a közös tulajdonból hozzá tartozó 372/10.000 eszmei hányaddal, valamint társasház alapító okiratában meghatározott helyiségekkel.

2./ A fentiekre tekintettel az Eladó eladja, a Vevő megvásárolja 1/1 arányban – az általa ismert és megtekintett állapotban - az 1./ pontban megjelölt ingatlant a hozzá tartozó 372/10.000 eszmei hányaddal, valamint az önálló ingatlanhoz tartozó, az alapító okiratban meghatározott helyiségekkel.

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan felek által kölcsönösen kialakított **vételára: 26.000.000.- Ft, azaz huszonhatmillió forint**, melyet a Felek közösen határoztak meg, azt reálisnak fogadják el. A Vevő kinyilatkozza, hogy kizárólag a kölcsönösen kialakított vételár mellett kívánja az adásvételi szerződést megkötöni.

4./ A vételár megfizetésének módja és ütemezése:

4.1./ A Felek egyezően adják elő, hogy Vevő az 1./ pontban meghatározott ingatlan teljes vételárából **26.000.000.- Ft, azaz huszonhatmillió forintból 2.600.000.- Ft-ot**, azaz kettőmillió-hatszázezer forintot jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, vételárelőleg jogcímén fizeti meg az Eladó részére. Az Eladó a mindösszesen 2.600.000.-Ft, azaz kettőmillió-hatszázezer forint vételárelőleg hiánytalan átvételét jelen okirat aláírásával egyidejűleg megerősíti, elismeri és nyugtázza, ezáltal az Eladó a saját erő (2.600.000.-Ft, azaz kettőmillió-hatszázezer forint) kifizetését jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával igazolja.

4.2./ A Vevő a teljes vételárból további 3.900.000.-Ft-ot, azaz hárommillió-kilencszázezer forintot, mint második vételárrészletet az Eladó OTP Banknál vezetett, **11773023-00572244 számú lakossági bankszámlájára** átutalással teljesíti, **legkésőbb 2016. február 20-ig.**

4.2.1./ Eladó vállalja, hogy a 3.900.000.-Ft, azaz hárommillió-kilencszázezer forint, mint második vételárrészlet (saját erő) hiánytalan megfizetését követően, a 3.900.000.-Ft, azaz hárommillió-kilencszázezer forint (saját erő) megfizetésének tényét a hitelt folyósító Bank részére igazolja.

Kelt: Budapest, 2016. január 15.

.....
Kökényessy Szilárd (Eladó)

.....
West Health Kft. (Vevő)

Képv.: **Dr. Babai László István ügyvezető**

Ellenjegyzem: Budapesten, 2016. január 15.

dr. Csabai Virginia ügyvéd

DR. CSABAI VIRGINIA ügyvéd
1024 Bp., II. ker. Ady Endre utca 19.
Tel.: 06-1/505-4608, Fax: 06-1/506-0239
E-mail: virginia.csabai@gmail.com

4.3./ A Vevő a teljes vételárból így fennmaradó 19.500.000.-Ft-ot, azaz tizenkilencmillió-ötszázezer forintot, mint utolsó vételárrészletet teljes egészében a Sberbank Magyarország Zrt.-től igényelt kölcsönből – de csakis abból- kívánja kiegyenlíteni. Szerződő Felek kinyilatkozzák és az Eladó tudomásul veszi, hogy amennyiben a Sberbank Magyarország Zrt. nem folyósítja a teljes 19.500.000.-Ft, azaz tizenkilencmillió-ötszázezer forint hitelösszeget, a Vevő nem kötelezhető arra, hogy a fennmaradó vételárrészletet más forrásból egyenlítsse ki az Eladó részére.

4.3.1./ A Vevő a teljes vételárból így fennmaradó 19.500.000.-Ft-ot, azaz tizenkilencmillió-ötszázezer forint, mint utolsó vételárrészletet akként fizeti meg, hogy azt a hitelt folyósító Sberbank Magyarország Zrt. közvetlenül az Eladó OTP Banknál vezetett, **11773023-00572244 számú lakossági bankszámlájára** átutalással teljesíti, **legkésőbb 2016. február 28-ig**, amelynek eredményeképpen a teljes vételár az Eladó részére hiánytalanul kifizetésre kerül.

4.4./ Amennyiben a Sberbank Magyarország Zrt. a Vevő hitelkérelmét az abban foglalt 19.500.000.-Ft, azaz tizenkilencmillió-ötszázezer forint, mint utolsó vételárrészletet összeg erejéig jóváhagyja, és a Vevő részére kiadja a 19.500.000.-Ft, azaz tizenkilencmillió-ötszázezer forint kölcsön folyósítására vonatkozó hitelígérvényt, ezen időponttól a Felek a 4.1.-ben rögzített 2.600.000.-Ft, azaz kétfélmillió-hatszáz ezer forint vételárelőleget foglalónak tekintik, és akként kezelik, mely a vételárba beleszámít.

4.4.1./ Szerződő Felek a foglaló jogi természetével, illetve minősítésével tisztában vannak. Tudomással bírnak arról, hogy amennyiben az adásvételi szerződés az Eladó érdekkörébe tartozó okból nem megy teljesedésbe, Eladó a foglaló kétszeres összegét köteles a Vevő részére megfizetni. Ha a szerződés a Vevő érdekkörében felmerült okból nem megy teljesedésbe, a Vevő a foglalót elveszti. Visszajár Vevőnek a foglaló, ha az adásvételi szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik Szerződő Fél sem felelős, vagy mindnyájan felelősek.

4.4.2./ A Vevő és az Eladó jelen okirat aláírásával visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a 19.500.000.-Ft, azaz tizenkilencmillió-ötszázezer forint hitel Sberbank Magyarország Zrt. általi folyósítása esetén a Sberbank Magyarország Zrt. javára az ingatlan tulajdoni lapjára – az ingatlan tulajdonjogának Vevőre történő átszállását megelőzően - 19.500.000.-Ft-ot, azaz tizenkilencmillió-ötszázezer forint erejéig jelzálogjog, illetve az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom ténye kerüljön szelvényezésre.

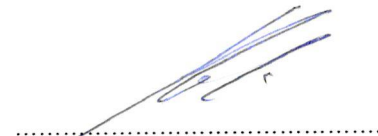
5./ Felek rögzítik, hogy hitelígérvény, illetőleg folyósítás után elállásra, felmondásra vagy módosításra csak a Sberbank Magyarország Zrt. előzetes írásbeli hozzájárulásával van lehetőség.

6. / Az Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg, külön okiratban megtett nyilatkozatában *feltétlen és visszavonhatatlan* hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga 1/1 arányban vétel jogcímén az adásvétel tárgyát képező, az 1./ pontban megjelölt **Budapest, I. ker. belterületi 13967/0/A/4 hrsz.** alatt felvett, a valóságban **1015 Budapest I. ker., Ostrom utca 16. szám fszt. 3. ajtó** alatti *lakás* megnevezésű, 76 m² területű, 2 szobás 1/1-ed tulajdoni hányada a közös tulajdonból hozzá tartozó 372/10.000 eszmei hányaddal együtt, a társasház alapító okiratában meghatározott helyiségekkel az ingatlan-nyilvántartásába bejegyzést nyerjen, amennyiben a Vevő az Eladónak a szerződés 3./ pontja szerint a teljes vételárat hiánytalanul megfizette.

7./ A Felek rögzítik, hogy az Eladó tulajdonjog átruházást, és a Vevő tulajdonjog bejegyzésének engedélyezését tartalmazó ezen, ügyvéd által ellenjegyzett, és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra megszabott alakban kiállított, tulajdonjog bejegyzési hozzájárulást (bejegyzési engedélyt), amelyben Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan vonatkozásában a tulajdonjoga törlésre, egyidejűleg a Vevő tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön az Eladó a szerződést készítő ügyvédnél letétbe helyezi.

Kelt: Budapest, 2016. január 15.

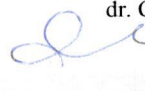

Kőkenyessy Szilárd (Eladó)


West Health Kft. (Vevő)

Képv.: Dr. Babai László István ügyvezető

Ellenjegyzem: Budapesten, 2016. január 15.

dr. Csabai Virgínia ügyvéd


DR. CSABAI VIRGINIA ügyvéd
1024 Bp., II. ker. Ady Endre utca 19.
Tel.: 06-1/505-4608, Fax: 06-1/506-0239
E-mail: virginia.csabai@gmail.com

Eladó a bejegyzési engedélyt azzal a letéti meghagyással helyezi ügyvédi (tárgyi) letétbe, hogy a letétkezelő ügyvéd az engedélyt kizárólag a vételár teljes kiegyenlítésének igazolását követően jogosult és egyben köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, illetve a Bank részére annak kérésére 2 eredeti és 1 másolati példányban átadni. A tulajdonjog bejegyzési engedély ügyvédi letétben történt elhelyezését az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd az ingatlan adásvételi szerződés ellenjegyzésével igazolja.

7.1./ Eladó vállalja, hogy a teljes vételár kifizetésekor haladéktalanul, de legkésőbb a teljes vételár megfizetését követő 3 napon belül, írásban jelzi a teljes vételár kifizetését az eljáró ügyvédnek.

7.2./ A Szerződő Felek - tulajdonjog fenntartás kikötése nélkül – a Vevő tulajdonjogának bejegyzésében állapodnak meg, azzal, hogy az Eladó visszavonhatatlanul hozzájárul a Vevő tulajdonjogának széljegyre kerüléséhez, és annak elbírálását - az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján - a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, de legfeljebb 6 hónapig kéri függőben tartani.

8./ Az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg, **legkésőbb 2016. február 28-ig adja a Vevő birtokába**. Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlan vonatkozásában nem áll fenn olyan egyéb körülmény, amely a Vevő birtoklását zavarná.

9./ A Vevő a birtokba lépéstől kezdve szedi az ingatlan minden hasznát, és viseli annak terheit.

10./ A Felek megállapodnak abban, hogy a víz-, gáz-, és a villanyóra állását az ingatlan átadása és átvétele alkalmával közösen, írásban rögzítik, és Felek közösen eljárnak a szolgáltatóknál a közművek átírása iránt. A birtokba lépésig az ingatlannal kapcsolatos mindennemű költség (rezsi, közös költség) az Eladót, ezt követően a Vevőt terheli.

11./ Az Eladó feltétlen kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadás napján az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas, és a Vevő által megtekintett állapotnak megfelelő állapotban hagyja el, és adja birtokba. A kárveszély a birtokbaadás napjáig az Eladót terheli. Állagsérelem esetén az Eladó köteles a hibákat kijavítani és az eredeti állapotot helyreállítani.

12./ Eladó az eladás tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadának per-, teher-, igénymentességéért, valamint ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosi igénymentességért szavatosságot vállal, Eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlant nem terheli adó, vagy más adó módjára behajtható, illetőleg semmilyen egyéb tartozás (közös költség, közüzemi díjtartozás stb.). Vevő az ingatlan per-, teher- és igénymentes tulajdonjogát szerzi meg.

12.1./ A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a jelen szerződés megkötésekor, de legkésőbb az ingatlan teljes vételárából az utolsó vételár részlet utalását megelőzően Vevő felé ún. „nullás igazolás” átadásával igazolja, hogy az ingatlan rezsi-költségeit, valamint a közös költségeket hiánytalanul kifizette, a lakáson sem rezsi költség, sem közös költség tartozás nem áll fenn.

13./ A Felek megállapítják, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. Rendelet értelmében az 1./ pontban megjelölt ingatlan adásvételéhez Energetikai Tanúsítvány kiállítása szükséges. A Tanúsítvány kiállításáról a kormányrendelet értelmében az Eladó köteles gondoskodni, aki egyben viseli a Tanúsítvány kiállításával kapcsolatos mindennemű költséget is. Eljáró ügyvéd teljeskörűen tájékoztatta a Feleket a 176/2008. (VI. 30.) Korm. Rendelet jelen ingatlan adásvétel érintő rendelkezéseiről- így különösen a 3.§(3)-ban foglaltakról, mely tájékoztatást a Felek kifejezett tudomásul vesznek. A Felek megállapodnak, hogy a Tanúsítványt az Eladó jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírását követő 15 (tizenöt) napon belül, legkésőbb az ingatlan Vevő általi birtokbavételkor köteles a Vevő részére átnyújtani.

Kelt: Budapest, 2016. január 15.

.....
Kőkényessy Szilárd (Eladó)

.....
West Health Kft. (Vevő)

Képv.: Dr. Babai László István ügyvezető

Ellenjegyzem: Budapesten, 2016. január 15.

dr. Csabai Virginia ügyvéd

DR. CSABAI VIRGINIA ügyvéd
1024 Bp., II. ker. Ady Endre utca 19.
Tel.: 06-1/505-4608 / Fax: 06-1/506-0239
E-mail: virginia.csabai@gmail.com

14./ A Felek kinyilatkozzák, hogy az Eladó cselekvőképes magyar állampolgár, a Vevő magyarországi székhelyen bejegyzett gazdasági társaság. A Felek kinyilatkozzák, hogy szerződéskötési jogukban nem korlátozottak. Az Eladó szavatosság terhe mellett kinyilatkozta, hogy az ingatlan feletti rendelkezési jogában nem korlátozott, arról szabadon rendelkezhet.

15./ A szerződéssel kapcsolatos mindennemű költség (tulajdonszerzési illeték, bejegyzési illeték stb.) a Vevőt terheli.

15.1./ Felek megállapodnak abban, hogy jogi képviselőjük útján kérik az illetékes földhivatalt, hogy az Inyvtv. 37. § (3a) és (3b) pontjában foglaltakra figyelemmel szíveskedjen a Vevő cégkivonatát a cégnyilvántartásból elektronikus úton beszerezni, valamint kérik, hogy a Vevő ügyvezetőjének ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-mintáját a cégbíróságtól elektronikus úton, közvetlen lekérdezéssel szíveskedjen beszerezni.

16./ Felek megbízzák dr. Csabai Virgínia ügyvédet (1024 Budapest, Ady Endre u. 19.) a jelen ingatlan adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és földhivatali benyújtásával, a földhivatali eljárásban való képviselettel, továbbá jelen ingatlan adásvételi szerződés szerinti vételár bankkölcsönből finanszírozott hányada 19.500.000.-Ft-ot, azaz tizenkilenccmillió-ötszázezer forint, mint utolsó vételárrészlet hiánytalan megfizetését, folyósítását követően a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges iratok földhivatali benyújtásával, e vételárhányad folyósítását, kifizetését vagy átutalását követő 8 napon belül.

16.1./ Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés, mely egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül – jogi és ténybeli vonatkozásairól, a vonatkozó jogszabályok tartalmáról a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak.

A szerződő Felek azonosítását a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2003. évi XV. törvény előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági igazolványok) ellenőrzése révén meggyőződött. Ennek alapján eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette. Szerződő Felek jelen okirat aláírásával kijelentik, ezen szerződés megkötése során saját nevükben, illetőleg érdekükben járnak el.

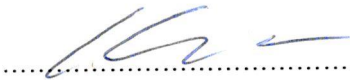
16.2./ Felek kijelentik, hogy a szerződésben szereplő személyi adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek, és hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd kezelje.

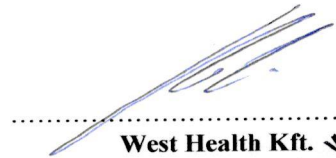
A személyazonosító jel megadásának kötelezettségét az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény, az adóazonosító jel megadásának kötelezettségét az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény írja elő.

16.3./ A szerződő Felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződést befolyásmentesen, szabad akaratukból kötötték, annak tartalmában nem tévedtek, a szerződés megkötésére nem indította sem valaminek a téves feltevése, sem valamely váratkozás, továbbá a szerződés megkötésére, aláírására senki sem bírta rá egyiküket sem jogellenes fenyegetéssel vagy tisztességtelen befolyásolással.

Jelen ingatlan adásvételi szerződést a Felek többszöri elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben megegyezőt, dr. Csabai Virgínia ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest, 2016. január 15.


.....
Kökényessy Szilárd
Eladó


.....
West Health Kft.
Vevő
Képv.: Dr. Babai László István ügyvezető

Ellenjegyzem: Budapesten, 2016. január 15.


dr. Csabai Virgínia ügyvéd
1024 Bp., II. ker. Ady Endre utca 19.
Tel.: 06-1/505-4608, Fax: 06-1/506-0239
E-mail: virgimia.csabai@gmail.com