

ALAPÍTÓI HATÁROZAT

A **Nemzeti Színház Közhasznú Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1095 Budapest, Bajor Gizi park 1., képviseli: Vidnyánszky Attila vezérigazgató), mint a **Déryné Művészeti Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1131 Budapest, Reitter Ferenc utca 132., a továbbiakban: Társaság) tulajdonosa (a továbbiakban: **Alapító**) az alábbi

Alapítói Határozatot

hozza:

I/2021. sz. Alapítói Határozat

Alapító – a felügyelőbizottság 1/2021. (I. 19.) sz. határozatára figyelemmel – jóváhagyja, hogy a Társaság az alábbi ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződéseket a mellékletek szerinti tartalommal megkösse:

1. Budapest, XIII. kerület, belterület 26449/0/A/114 helyrajzi számú, természetben a 1131 Budapest, Keszkenő utca 16-18. szám alatti ingatlanon, annak 4. emeletén, 8. ajtószám alatt található, összesen 48 m² alapterületű ingatlan (lakás)
2. Budapest, XIII. kerület, belterület 26449/0/A/92 helyrajzi számú, a lakóház alaprajzán 92. sorszámmal jelölt, természetben a 1131 Budapest, Keszkenő utca 16-18. szám alatti ingatlanon, annak 3. emeletén, 12. ajtószám alatt található, összesen 94,04 m² (+ 12,49 m² terasz) alapterületű ingatlan (lakás)
3. Budapest XIII. kerület, belterület 26449/0/A/1 helyrajzi számú, a lakóház alaprajzán 1. sorszámmal jelölt, 1. emeleten P01 jelű, összesen 39 db gépkocsi-beálló helyiségből álló, összesen 975,64 m² alapterületű teremgarázs 1/39 tulajdoni illetősége, amely az F-01 jellel meghatározott gépkocsi-beálló helynek felel meg, természetben a 1131 Budapest, Keszkenő utca 18., földszint alatt található gépkocsibeálló
4. Budapest XIII. kerület, belterület 26449/0/A/1 helyrajzi számú, a lakóház alaprajzán 1. sorszámmal jelölt, 1. emeleten P01 jelű, összesen 39 db gépkocsi-beálló helyiségből álló, összesen 975,64 m² alapterületű teremgarázs 1/39 tulajdoni illetősége, amely az F-38 jellel meghatározott gépkocsi-beálló helynek felel meg, természetben a 1131 Budapest, Keszkenő utca 18., földszint alatt található gépkocsibeálló
5. Budapest XIII. kerület, belterület 26449/0/A/21 helyrajzi számú, a lakóház alaprajzán 21. sorszámmal jelölt, 1. emeleten P02 jelű, összesen 24 db gépkocsi-beálló helyiségből

álló, összesen 751,52 m2 alapterületű teremgarázs 1/24 tulajdoni illetősége, amely az I-02 jellel meghatározott gépkocsi-beálló helynek felel meg, természetben a 1131 Budapest, Keszkenő utca 18., 1. emelet alatt található gépkocsibeálló

Alapító utasítja a Társaság ügyvezetőjét, hogy az Alapítói határozatban foglaltaknak megfelelően a szerződéssel kapcsolatos intézkedését tegye meg.

Kelt: Budapest, 2021. január 21.

Alapító
képviseli: **Vidnyánszky Attila vezérigazgató**
Nemzeti Színház Nonprofit Zrt.



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött *egyrészt* **Kárpáti Péter sz. Kárpáti Péter** (szül.: Székesfehérvár, 1955.05.03 , an.: Takács Gizella, szem. szám: 1-5505030060, adóazonosító jel: 8322633831, személyi ig. szám: 972674SA, lakcímkártya száma: 768466 HL magyar állampolgár, tulajdoni hányad: 1/2, 1112 Budapest, Birs utca 14. szám alatti lakos, mint Eladó,

és **Károlyi Sarolta sz. Károlyi Sarolta** (szül.: Tapolca, 1955.01.19, an.: Nádas Erzsébet, szem. szám: 2-5501197095, adóazonosító jel: 8321594581 személyi ig. szám: 034027BE, lakcímkártya száma: 526113 KL magyar állampolgár, tulajdoni hányad: 1/2 , 1112 Budapest, Birs utca 14. szám alatti lakos, mint Eladó, a továbbiakban együttesen: **Eladók**,

másrészről **Déryné Művészeti Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1131 Budapest, Reitter Ferenc utca 132., cégjegyzékszám: 01 09 351845, adószám: 27281907-2-41, statisztikai számjel: 27281907-9002-572-01, képviseli: Kis Domonkos Márk, ügyvezető), mint Vevő, a továbbiakban: **Vevő**,

együttesen: **Szerződő Felek**

készült alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1./ A 2021. január 14. napján 8000004/13576/2021 megrendelési számon lekért tulajdoni lap tanúsága szerint fentnevezett **Eladók tulajdonát képezi 1/2 – 1/2 tulajdoni arányban a Budapest XIII. Ker. belterületi 26449/0/A/114 hrsz.** alatt felvett, 48 m2 alapterületű, 2 egész szobából álló „lakás” megnevezésű, természetben a 1131 Budapest, XIII. Ker., Keszkenő utca 16-18. 4. emelet 8. ajtószám alatti ingatlan a hozzá tartozó 864/100000 eszmei hányaddal és az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel.

A tulajdoni lap terhet vagy elintézetten széljegyet nem tartalmaz.

Eladók kijelentik, hogy a tulajdoni lap változatlan tartalmú, az ingatlan tulajdoni illetőségét a tulajdoni lap beszerzését követően semmilyen jogcímen nem terhelték meg, azon senkinek, semmilyen jogcímen olyan jogot nem engedtek, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná vagy kizárná. Szerződő Felek az ingatlan adataiban való esetleges eltérésekért az okiratot szerkesztő ügyvéd felelősségét kizárják.

2./ Eladók ezennel eladják örökre és visszavonhatatlanul, szavatosság terhe mellett, teljesen tehermentesen fentnevezett Vevő részére az 1. pontban megjelölt ingatlant, a kölcsönösen kialakított

42.400.000.- Ft, azaz Negyvenkettőmillió-négyszázezer forint

vételárért.

Felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy a vételár az ajándékozás szándéka nélkül, kölcsönös egyetértéssel állapították meg, így a Ptk. 6:98. § alapján a Felek tárgyi szerződés vonatkozásában a feltűnő értékaránytalanság szabályainak alkalmazását kifejezetten kizárják, tárgyi szerződés megtámadásának jogáról értékaránytalanság címen jelen szerződés aláírásával egyidejűleg lemondanak.

3./ Vevő az ingatlant jelen szerződésben írt feltételekkel és vételárért, az általa megtekintett és nem kifogásolt állapotában ezennel megveszi oly módon, hogy **azon 1/1 tulajdoni arányban tulajdonjogot szerez.**

4./ Vevő a teljes vételárát, tehát a **42.400.000.- Ft, azaz Negyvenkettőmillió-négyszázezer forint összeget legkésőbb 2021. február 22. napjáig** fizet meg Eladók részére, Eladók által megjelölt Kárpáti Péter Eladó nevén lévő, **Takarékbank Zrt Banknál** vezetett, **18203332-01194196-10010012** számú bankszámlájára.

Eladók e körben kijelentik, hogy egymással tulajdoni illetőségük arányába elszámolnak. Károlyi Sarolta Eladó kijelenti továbbá azt is, hogy a 4./ pontban foglalt teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

Eladók kötelesek a fenti átutalás megtörténtéről az eljáró ügyvédet haladéktalanul a harcikovacs@bhkpartners.hu e-mail címre küldött levéllel tájékoztatni.

5./ Szerződő Felek megállapodnak, hogy az adásvétel a **teljes vételár megfizetéséig a tulajdonjog bejegyzésének függőben tartásával jön létre**, így Szerződő Felek a földhivatali eljárás megindításával

egyidejűleg kéri, hogy a T. Földhivatal az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján szíveskedjen függőben tartani a tulajdonjog bejegyzését a tulajdonjog bejegyzési engedély megadásáig, legfeljebb a jelen szerződés földhivatali érkeztetését követő hat hónap időtartamig.

6./ Eladók jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben Vevő a részükre a teljes vételárát maradéktalanul megfizette, akkor feltétlenül és visszavonhatatlanul Vevő részére megadják írásbeli hozzájáruló nyilatkozatukat (bejegyzési engedély), amelyben hozzájárul, hogy az adásvétel tárgyát képező **ingatlanra a tulajdonjog adásvétel jogcímén, Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Szerződő Felek kifejezetten kéri a 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 85. § (1) és (3) bekezdésére figyelemmel, hogy a földhivatali határozatot az illetékes földhivatal számukra közvetlenül kézbesítse.

7./ Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy Eladók jelen okirat aláírásával egyidejűleg a 6./ pontban részletezett **tulajdonjog átruházó nyilatkozataikat** (bejegyzési engedély) az okiratszerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezik. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a letétből a tulajdonjog átruházó nyilatkozatokat (bejegyzési engedély) a letétkezelő ügyvéd az Eladók által írásban igazolt teljes vételár megfizetésével egyidejűleg jogosult és egyben köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani. Eladók e körben kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről okiratszerkesztő ügyvédet haladéktalanul tájékoztatják. Felek e körben egyezően rögzítik, hogy amennyiben Eladók a fenti tájékoztatási kötelezettségüknek nem tesznek eleget, úgy Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetéséről okiratszerkesztő ügyvédet tájékoztatni és okiratszerkesztő ügyvéd a Vevő igazolása alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedélyeket az illetékes földhivatalhoz benyújtani. Szerződő Felek felhatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a fenti feltételek valamelyikének teljesülését követő kettő munkanapon belül a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz nyújtsa be.

8./ Szerződő Felek kijelentik, hogy **Vevő a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg veheti birtokba az ingatlant** és a birtokba lépéstől kezdődően jogosult annak kizárólagos használatára és hasznosítására, illetve attól kezdve köteles az ingatlanral kapcsolatos terhek viselésére.

b.) Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy legkésőbb a birtokbaadás időpontjában az ingatlan más által nem lakott vagy használt, kiürített állapotú legyen. Eladók e körben kifejezetten is szavatosságot vállalnak arra, hogy a birtokbaadás időpontjában az ingatlanon másnak olyan joga vagy követelése nem áll fenn, amely Vevő birtokba lépését korlátozná vagy kizárná.

c.) Eladók kötelesek az ingatlan birtokbaadásának időpontjára az ingatlanba minden igazgatásrendészetileg bejelentkezett személyt kijelenteni, illetve amennyiben az ingatlant jogi személy használja székhelyként, telephelyként vagy fióktelepként, úgy az ezen jogcímek törlésére irányuló cégbíróági vagy törvényszéki változásbejegyzési eljárás eredményes lefolytatása érdekében intézkedni.

d.) Vevő a birtokba lépés napjától kezdődően élvezzi az ingatlan hasznait és viseli a másra át nem hárítható kárait és terheit.

e.) A birtokbaadáskor a felek külön jegyzőkönyvben rögzítik a közműórák állását, illetve a teljes vételár kifizetését követően a felek közösen járnak el a közművek előtt az átírás intézése tárgyában. A felvett jegyzőkönyvben rögzített mérőóra állás előtti használatra visszavezethető, vagy azzal kapcsolatosan a szolgáltató vagy az általa megbízott szervezet által felmerülő bármilyen követelés vagy igény az Eladókat, a rögzített mérőállás utáni fogyasztás esetén a Vevőt terheli, aki köteles eljárni annak rendezésében. Vevő a tulajdonjog bejegyző nyilatkozattal maga is jogosult a közművek előtt eljárni, így az átírás ilyen értelemben kötelezettséget nem ró az Eladókra, csupán együttműködési kötelezettség terheli őket. Vevő vállalja, hogy a birtokbaadás napjától számított 15 (tizenöt) munkanapon belül a mérőórák átírása érdekében a közműveknél eljár és a szolgáltatói szerződéseket megkötöti. Felek a mérőórák állását és a mérőórák, valamint plombák átadáskori állapotát fényképfelvételekkel rögzítik.

f.) Vevő az ingatlant megtekintett és megismert állapotban vásárolja meg. Eladók a birtokbaadásig kötelesek az ingatlan megtekintéskori állapotát fenntartani abból a célból, hogy a Vevő az ingatlant abban az állapotban – annak felszerelései, beépített berendezései és tartozékaival együtt – vásárolja meg.

Eladók szavatosságot vállalnak, hogy az ingatlan állagára és állapotára vonatkozóan a rendelkezésére álló információkból minden szükséges és indokolt tájékoztatást a Vevő részére megadtak, ennek során nem hallgattak el semmilyen olyan számára ismert tény, adatot, vagy körülményt, amely a Vevő tulajdonszerzését, vagy a vételár

kialakítására irányuló nyilatkozatát befolyásolhatta, valamint biztosította Vevő részére az ingatlan – Vevő igénye esetén akár szakértővel történő – megvizsgálásának lehetőségét is. Vevő ezen tájékoztatást tudomásul veszi.

Szerződő Felek kijelentik, hogy az ingatlan tartozékát képezi nyílászárók, burkolatok, meglévő fűtési rendszerek, szaniterak, továbbá minden közüzemi szolgáltatás igénybevételéhez szükséges eszköz, és azok a jelen szerződés 2./ pontjában meghatározott vételár ellenértékébe beszámítanak.

Felek rögzítik, hogy közüzemi szolgáltatás igénybevételéhez szükséges eszközöknek kell tekinteni azok vezetéséhez (vezetékek, csövek, stb.), kapcsolására (kapcsolók, elzárók, stb.) továbbá fogyasztók csatlakozását biztosító (például dugaljak) eszközöket. Szabadon álló vezeték, mely nem rendelkezik legalább megfelelő lezárással (beleértve például villanyfoglalatokat) az ingatlan átadásakor nem lehet.

Eladók kijelentik, hogy jogszabályban foglalt tájékoztatási kötelezettségüknek eleget tettek, szavatolják, hogy az ingatlant az elvárható gondossággal átvizsgálta és az ingatlan tudomása szerint rejtett hiba nincs.

g.) Az ingatlan birtokbaadása során Eladók gondoskodnak az egyértelműen hulladéknak tekinthető anyagok elszállításáról. Hulladéknak tekinthető, mely eredeti rendeltetésében tovább nem használható.

h.) Eladók kötelesek a birtokbaadás időpontjára az ingatlant kiüríteni és kitakarítani. Vevő jogosult az ingatlan birtokbaadása előtti ésszerű időn belül az Eladók jelen pont szerinti kötelezettségeiknek teljesítéséről meggyőződni. A birtokbaadás napján az ingatlanban maradt ingóságokkal a Vevő szabadon rendelkezhet.

9./ Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Eladók a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg az ingatlant nem tudják más által nem lakottan vagy használtan teljes egészében Vevő birtokába adni, úgy Vevő jogosult Eladóktól késedelmi kötbért követelni azzal, hogy Eladók minden késedelemben töltött nap után naponta 5.000-Ft, azaz ötezer forint kötbérösszeg megfizetésére kötelesek.

10./ Eladók feltétlen szavatosságot vállalnak az adásvétel tárgyát képező **ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért**. Kijelentik továbbá, hogy az ingatlant semmiféle olyan közüzemi díj, illeték és egyéb olyan, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem köteles tartozás sem terheli, amelyért ők az ingatlannal bármely harmadik személynek felelni tartoznának. Az esetleges tartozások a vételárból levonhatók.

11./ Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatos adó- és illetékszabályokat ismerik. Az adónyilatkozat jelen szerződés mellékletét képezi.

12./ Szerződő felek a szerződés aláírásával tudomásul veszik az alábbiakat:

a.) Az eljáró ügyvéd tájékoztatja az érintetteket, hogy a szerződésben megadott személyes adataikat *szerződés teljesítése* jogcímén kezeli.

b.) A személyes adatok címzettjei: az eljáró ügyvéd és az ügyfélkiszolgálással kapcsolatos feladatokat ellátó munkavállalói és adatfeldolgozói.

c.) A személyes adatok tárolásának időtartama: a szerződés ellenjegyzését követő 10 év. A személyes adatok adatfeldolgozásra, átadásra kerülnek ingatlan-nyilvántartásban tárolt adatok átvezetése céljából az illetékes szakigazgatási szerveknek, adózás céljából a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnak, postázás szállítás céljából a Magyar Postának, illetve a megbízott futárszolgálatnak. Az érintettek adatkezeléssel kapcsolatos jogait az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban Infotv.) szabályozza. Jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd kijelenti, hogy megfelel a GDPR előírásainak, a személyes adatok kezelése során az előírásoknak megfelelően jár el.

d.) Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelentik, hogy a fenti információkat és tájékoztatást tudomásul vették, a fent megadott személyes adataikat, a fentiekben megjelölt célú kezeléséhez önkéntesen, minden külső befolyás nélkül beleegyezésüket adják.

13./ a.) Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy Eladók cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, míg Vevő a Fővárosi Törvényszék által nyilvántartott magyar honos gazdasági társaság és ingatlanszerzési, illetve elidegenítési jogukat jogszabály, vagy hatósági határozat nem korlátozza, továbbá Vevő kijelenti, hogy képes a az adásvételi szerződésben foglaltakat teljesíteni, nem áll csőd- vagy felszámolási eljárás, végelszámolás alatt, tevékenységét nem függesztették fel vagy tevékenységét hatóság vagy bíróság nem függesztette fel, hatvan napnál régebben lejárt esedékességű köztartozással nem rendelkezik.

b.) Az ingatlan tulajdonjogának Vevőre történő átszállásáig a Felek kötelesek egymást értesíteni minden olyan jelentős tényről és körülményről, amely a Vevői társaság anyagi helyzetére vagy az Eladók ingatlanhányadra nézve kedvezőtlen hatással lenne.

c.) Vevő e körben kéri az illetékes földhivatalt, hogy az Inyvtv. 37. § (3a) és (3b) bekezdései alapján kezdeményezze a cégkivonatának, valamint a képviselőjében eljáró ügyvezetője aláírási címpéldányának elektronikus úton történő bekérését, mivel Vevő képviselőjének aláírási címpéldánya a cégbírósághoz benyújtásra került.

14./ A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) vonatkozó rendelkezései az irányadók.

15./ Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy azonosításukra a személyi igazolványuk, 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 a Magyar Ügyvédi Kamara teljes ülésének 1/2017. (07. 10.) szabályzata alapján megkövetelt módon megtörtént.

16./ Szerződő Felek jelen okirat megszerkesztésével és ellenjegyzésével, majd az azt követő földhivatali és egyéb hivatali eljárással **dr. Harci-Kovács Kolos ügyvédet** (7624 Pécs, Kodály Zoltán utca 26. fszt. 3., Pécsi Ügyvédi Kamara, kamarai azonosító: 36071977, harcikovacs.kolos@harcikovacs.com, +3620/886-4667) bízzák meg, és egyben meghatalmazzák, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a földhivatali eljárás során az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben foglalt jogkörrel őket képviselje. Okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást jelen okiraton tett aláírásával elfogadja. Okiratszerkesztő ügyvéd kijelenti, hogy az okiratot és Felek aláírását az Üttv. 43. §-a alapján ellenjegyezte.

Okiratszerkesztő ügyvéd e körben tájékoztatja a Feleket, hogy jelen szerződés lapjait úgy fűzte össze, hogy azt állagsérelem nélkül ne lehessen megbontani, amelyre tekintettel az Üttv. 43. § (4) bekezdése alapján jelen szerződést a Felek az utolsó oldalon írják alá és a Felek aláírását az okiratszerkesztő ügyvéd az utolsó oldalon ellenjegyezi.

Jelen adásvételi szerződés 7 (hét) eredeti példányban készült, melyet Szerződő Felek átolvasás és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, sajátkezűleg helybenhagyólag írtak alá.

Kelt Budapest, 2021. január 21. napján

Kárpáti Péter
Eladó

Károlyi Sarolta
Eladó

Déryné Művészeti Nonprofit
Korlátolt Felelősségű Társaság
Vevő
(Képv.: Kis Domonkos Márk,
ügyvezető)

Szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten, 2021. január 21. napján:

Dr. Harci-Kovács Kolos
ügyvéd
(kamarai azonosító: 36071977)

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrésről

FUNDAWELL INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT.

(rövidített cégnév: Fundawell Kft., Cg. 01-09-167134, adószám: 10769591-2-43, székhely: 1181 Budapest, Reviczky Gyula utca 9-11., statisztikai számjel: 10769591-6810-113-01, képviseli: Tóth Gábor ügyvezető) továbbiakban: **Eladó**

másrészről

DÉRYNÉ MŰVÉSZETI NONPROFIT KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

(rövidített cégnév: Déryné Nonprofit Kft., Cg. 01-09-351845, adószám: 27281907-2-41, székhely: 1131 Budapest, Reitter Ferenc utca 132., statisztikai számjel: 27281907-9002-572-01, képviseli: Kis Domonkos Márk ügyvezető) továbbiakban: **Vevő**

Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: „**Felek**” vagy bármelyikük „**Fél**” – között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1. ELŐZMÉNYEK

Eladó saját beruházásban a jelen szerződés mellékletét képező, a Vevő által megismert és elfogadott általános műszaki leírásban („Épület Műszaki Leírás”) foglalt műszaki tartalomnak és kivitelezésének minőségében lényegében megfelelő, elsődlegesen lakóház („Lakóépület” vagy „Társasház”) funkciójú épület felépítését valósította meg a Budapest Főváros XIII. Kerületi Polgármesteri Hivatal Építésügyi Osztály V/53-12/2017 számú és a V/53-17/2017 számú értesítés alapján 2017. március 27. napján jogerőre emelkedett építési engedélye alapján.

A Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály BP/2607/00046-8/2020. ügyiratszámú Határozatával a V/53-12/2017 számú építési engedély alapján megvalósult, - mely 53 db lakást, 1 db kereskedelmi üzlethelyiséget, a földszinten 39 férőhelyes és az első emeleten 24 férőhelyes teremgarázst (önálló rendeltetési egységeket), valamint 1 db személyfelvonó berendezést tartalmaz – a **használatbavételi engedélyt megadta**, mely **használatbavételi engedély 2020. március 20. napján véglegessé vált.**

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés megkötésekor a Telken a Lakóépület felépítése megvalósult, a Társasház bejegyzése az illetékes földhivatal 350739/2020 ügyiratszámú határozata alapján megtörtént.

A Vevő nyilatkozik, hogy a csatolt Társasházi Alapító Okiratot megismerte és magára nézve kötelezőnek ismeri el, és nyilatkozik, hogy a birtokbavételtől kezdődően a Társasházi Alapító Okirata rendelkezései szerint fog eljárni.

Vevő jelen szerződést az Eladó által rendelkezésére bocsátott és jelen szerződés mellékletét képező Társasházi Alapító Okirat, műszaki leírások, alaprajzok és a Szervezeti és Működési Szabályzat teljeskörű ismeretében köti meg. A Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés mellékletét képező és rendelkezésére bocsátott valamennyi dokumentumot áttanulmányozta, azokat jelen szerződés aláírásával elfogadja.

2. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

2.1 Felek rögzítik, hogy Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező alábbi **ingatlan:**

1.) **Budapest XIII. Ker. belterület 26449/0/A/92 hrsz.: a Lakóház alaprajzán” 92. sorszámmal” jelölt lakás 1/1 tulajdoni illetősége**, amely a 3. emeleten előtér, 2 wc, fürdőszoba, nappali-étkező, konyha, 2 szoba, közlekedő, gardrób helyiségekből áll, összesen, **94,04 m² nettó alapterülettel** (OTÉK 1. számú melléklet 88. pontja alapján számított terület), a hozzá tartozó 12,49 m² erkéllyel (amely az OTÉK szerinti nettó alapterületbe nem számít bele). Az albetéthez az egész ingatlan vonatkozásában **1.636/100.000 közös tulajdoni illetőség** tartozik. Az albetét természetben a **1131 Budapest XIII. Ker., Keszkenő utca 16-18. 3. em. 12. szám** alatt található **(3-12. lakás).** (a továbbiakban: **Lakás**).

A Lakás továbbiakban: **Ingatlan.**

2.2 Felek kioktatása az ellenjegyző ügyvéd részéről a **Polgári Törvénykönyvről** szóló **2013. évi V. törvény** (továbbiakban: **Ptk.**) **5:38 § (2)**, valamint a **Ptk. 6:215 § (2)** bekezdésére megtörtént, mely szerint az Ingatlan tulajdonszerzéséhez az adásvételi szerződés megkötésén túlmenően a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése és az Ingatlan birtokátruházása is szükséges.

Budapest, 2021.01.21.

Eladó
Fundawell Kft.
képv.: Tóth Gábor ügyvezető

Vevő
Déryné Nonprofit Kft.
képv.: Kis Domonkos Márk ügyvezető

Ellenjegyzem:

Dr. T. Szabó János ügyvéd (BÜK: 20408, KASZ: 36069903)
Budapest, 2021.01.21.

2.3 Eladó tulajdonjogát a TAKARNET számítógépes földhivatali információs rendszer útján, 2021.01.21. napján az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd által lehívott és szerverre mentett 8000004/...../2021. megrendelési számokon kiváltott tulajdoni lappal igazolja.

2.4 Felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap III. része bejegyzést nem tartalmaz.

3. VÉTELÁR ÖSSZEGE, ANNAK ESEDÉKESSÉGE

3.1 A Lakás vételára bruttó 77.805.000,- Ft, azaz bruttó Hetvenhétmillió-nyolcszázötezer forint (nettó 74.100.000,- Ft + 5% ÁFA, azaz 3.705.000,- Ft ÁFA), mely vételár az Ingatlan kulcsrakész állapotára vonatkozik és a szerződés aláírásakor hatályos jogszabályok szerinti általános forgalmi adó összegek alapján került meghatározásra (Vételár).

3.2 Felek megállapodnak, hogy Vevő jelen szerződés szerint esedékes, átutalás útján teljesítendő, Eladó felé fennálló valamennyi fizetési kötelezettségét, jelen szerződésben meghatározott határidőben az alábbi bankszámlákra köteles megfizetni:

- A vételár nettó (ÁFA tartalom nélküli) összegét és a vételár mindenkor, hatályos jogszabályoknak megfelelő mértékű ÁFA tartalmát egyaránt az Eladó Sberbank Magyarország Zrt. által vezetett 14100000-30567949-02000001 számú bankszámlájára.

3.3 Felek rögzítik, hogy a meghatározott általános forgalmi adó összegek a jelen szerződés aláírásakor hatályos jogszabályok alapján kerültek meghatározásra. Amennyiben a Vételár teljes megfizetéséig a vonatkozó jogszabályok módosulnak, az jelen pont ÁFA-ra vonatkozó rendelkezéseinek automatikus módosulását vonja maga után.

3.4 Felek rögzítik, hogy a Lakás ingatlan az Áfa tv. 259. § 13/A pontja szerinti összes hasznos alapterület definíció alapján meghatározott összes hasznos alapterülete nem haladja meg a 150 m² területet. Felek rögzítik, hogy a Lakás első rendeltetésszerű használatbavétele megtörtént, azonban az arra jogosító hatósági engedély véglegessé válása és az értékesítés között még nem telt el 2 év, melyre tekintettel a Lakás a vonatkozó jogszabályok alapján 5% ÁFA kulcs mellett, újjépítésű lakásként kerül értékesítésre.

3.5 A Felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy a vételárat az ajándékozás szándéka nélkül, kölcsönös egyetértéssel állapították meg, így a Ptk. 6:98. § (1) bekezdése alapján a felek tárgyi szerződés vonatkozásában a feltűnő értékaránytalanság szabályainak alkalmazását kifejezetten kizárják, tárgyi szerződés megtámadásának jogáról értékaránytalanság címen a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg lemondanak.

3.6 Eladó az esedékes Vételárrész (foglalo, vételár-előleg, vételár-részletek, vételár-hátralék) Vevő által történő megfizetése esetén, azt követően, a megfizetett Vételárrész összegéről Vevő részére előlegszámlát állít ki, melyet Vevő részére megküld. Eladó végszámlát a Vételár maradéktalan megfizetését követően a vonatkozó jogszabályok által meghatározott határidőben és módon állítja ki és küldi meg Vevő részére.

3.7 Felek megállapodnak, hogy Vevő az adásvételi szerződéssel kapcsolatban esetlegesen felmerülő bármilyen követelése tekintetében a Vételárral, illetve annak egyes részeivel szemben nem élhet beszámítási illetve levonási joggal. Vevő bármely jogcímre alapított követelése tekintetében a Vételár vonatkozásában sem beszámítási, sem pedig levonási joggal nem élhet.

3.8 Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg Eladó részére a teljes bruttó 77.805.000,- Ft, azaz bruttó Hetvenhétmillió-nyolcszázötezer forint vételárat átutalás útján megfizeti.

3.9 A vételár vagy annak bármely része akkor számít megfizetettnek, amikor a fenti bankszámlán jóváírásra kerül.

3.10 Eladó a fenti bankszámlára történő teljesítést saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.

3.11 Felek kölcsönösen kötelezik magukat, hogy a jelen szerződés teljesülése céljából egymással együttműködnek a földhivatali ügyintézés során, a szükséges nyilatkozatokat határidőben megteszik.

4. AZ INGATLAN ÁLLAPOTA, KELLÉKSZAVATOSSÁG

4.1 Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy „az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról” szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet értelmében ingatlan tulajdonjog-átruházás esetén Eladó köteles az ingatlan energetikai-tanúsítvány elkészítéséről gondoskodni, és azt a szerződés megkötését megelőzően, de legkésőbb a szerződéskötésig a Vevőnek átadni. Az energetikai tanúsítvány olyan igazoló okirat, mely tartalmazza a lakásnak a külön jogszabály szerinti számítási módszerrel meghatározott energetikai teljesítőképességét.

Budapest, 2021.01.21.

Eladó
Fundawell Kft.
képv.: Tóth Gábor ügyvezető

Vevő
Déryné Nonprofit Kft.
képvisele: Kis Domonkos Márk ügyvezető

Ellenjegyzem:
Dr. T. Szabó János ügyvéd (BÜK: 20408, KASZ: 36069903)
Budapest, 2021.01.21.

4.2 A Lakás HET-01079367 számú energetikai tanúsítvány eredeti példányát Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadja Vevő részre. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan vonatkozásában a PSI Technology Kft. Kivitelező jótállást vállalt a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI.5.) Korm. rendelet feltételei szerint. A rendelet 3. § (2) bekezdése és a Ptk. 6:172. § szerint a jótállási jogokat az Ingatlan tulajdonjogának átruházásáig az Eladó, azt követően pedig a Vevő jogosult a Kivitelezővel szemben érvényesíteni.

4.3 Eladó a birtokbaadási jegyzőkönyv aláírásával egyidejűleg átadja Vevőnek a jótállással összefüggő valamennyi dokumentáció eredeti példányát.

4.4 A Vevő tudomásul veszi, hogy a közös épületrészek hibáival kapcsolatos szavatossági és jótállási igényeket a közös képviselő érvényesítheti. Az Eladó képviselője a közös területre vonatkozó jótállási jegyeket a közös képviselőnek adja át, a megválasztásáról való tudomásszerzéstől számított 45 napon belül.

4.5 Az Eladó a birtokbaadással egyidejűleg, attól kezdődően a Vevőre engedményezi és ruházza át az Ingatlan vonatkozásában az épület kivitelezőjével szemben jogszabály, illetve a kivitelezési szerződés alapján fennálló alábbi szavatossági jogait és az azokból fakadó mindenkori igényeket azzal, hogy az engedményezett igényekért felelősségét kizárja. A felelősség kizárásával történt engedményezést a Vevő a jelen szerződés aláírásával elfogadja. A jelen szakasz szerinti átruházásról, illetve engedményezésről az Eladó a birtokbaadást követően értesíti a kivitelezőt.

4.6 Az Eladó és a Vevő megállapodnak, hogy az Eladó a hibás teljesítésért, valamint az ezzel okozott károk megtérítéséért fennálló felelősségét – ide nem értve a szándékosan okozott illetve emberi életet, testi épséget vagy egészséget megkárosító szerződésszegéssel okozott kárért való felelősséget – kizárja. Eladó továbbá kizárja a vele szemben a Ptk. 6:142. § szerinti felelősséget, melyet Vevő tudomásul vesz. Felek az Ingatlan vételárát ezen felelősségkizárási rendelkezések ismeretében határozták meg.

4.7 Vevő kifejezetten vállalja, hogy kizárólag a kivitelezővel szemben érvényesít hibás teljesítési igényt, és kifejezetten lemond arról, hogy az Eladóval szemben hibás teljesítési igényt érvényesítsen.

4.8 Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben az általa megvásárolt Ingatlanban bármiféle átalakítási, építési munkát végez, az Ingatlant nem az ingatlan-nyilvántartási megnevezés céljára használja a jótállási és szavatossági igénye érvényesítését kizárta teszi az átalakítással, illetve egyéb beavatkozással érintett épületrészek, szerkezetek, anyagok, stb. tekintetében.

4.9 Eladó az Ingatlan megfeleléséért a fentiekben túlmenően a Ptk. rendelkezéseinek megfelelően felel (szavatosság).

4.10 Szerződő felek megállapodnak, hogy az ingatlanok vételára többek között arra tekintettel került kialakításra, hogy a 2013. évi V. törvény („Ptk.”) alapján a kellékszavatossági igény a teljesítés napjától (műszaki átadás-átvétel napjától) 5 év alatt évül el, az 5 év elévülési idő jogvesztő határidő.

4.11 E körben Vevő vállalja, hogy az esetleges szavatossági igényét felmerülésekor, azt – a hiba észlelését követően haladéktalanul – bejelenti.

4.12 A kereskedelemben megvásárolt és beépített anyagok, épületszerkezeti elemek, berendezések után a gyártók és forgalmazók által vállalt, illetve törvényes jótállás az irányadó. A beépített berendezések jótállásával kapcsolatban az esetleges reklamációkat a Vevő közvetlenül az illetékes szervvel intézi abban az esetben, ha a Vevő részére ezen dokumentációk teljes körűen átadásra kerültek Eladó által.

5. FELEK JOGSZAVATOSSÁGA

5.1 Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy elidegenítési és szerzési képességükben korlátozva nincsenek, Vevő és Eladó magyarországi gazdasági társaság. A gazdasági társaság önálló képviseleti joggal rendelkező ügyvezetője kijelenti, hogy a cég nem áll csőd-, felszámolás,- vagy végelszámolás alatt, és nincs is benyújtva ellene ilyen eljárás megindítására kérelem.

5.2 Felek rögzítik, hogy Eladó, mint ingatlanok építésére és értékesítésére jogosult gazdasági társaság az egyes vételár-részletekről saját nevére szóló, az általános forgalmi adóról szóló törvény hatálya alá tartozó termékértékesítésről, szolgáltatásnyújtásról kiállított – a telek és a felépítmény árát külön-külön feltüntetve tartalmazó – számlát állít ki Vevő felé.

5.3 Eladó kijelenti, hogy az Ingatlannal kapcsolatban tartozása nem áll fenn, az Ingatlan és a Telek a 2. és jelen pontban foglaltakon kívül per-, teher - és igénymentes, további harmadik személynek az Ingatlannal és a Telekkel

Budapest, 2021.01.21.

Eladó
Fundawell Kft.
kép.: Tóth Gábor ügyvezető

Vevő
Déryné Nonprofit Kft.
képviseli: Kis Domonkos Márk ügyvezető

Ellenjegyzem:
Dr. T. Szabó János ügyvéd (BÜK: 20408, KASZ: 36069903)
Budapest, 2021.01.21.

kapcsolatban nincs olyan joga, mely Vevő tulajdonszerzését akadályozhatja, az Ingatlannak, Teleknek a Ptk. 4:94 § szerinti használója nincsen.

5.4 Vevő kijelenti, hogy lehetősége volt a jelen szerződés rendelkezéseinek a megtárgyalására. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés nem tartalmaz a Vevőre nézve indokolatlanul egyoldalúan hátrányos kikötéseket. A Vevő ugyancsak kijelenti, hogy a jelen szerződés rendelkezései tiszták, világosak, érthetőek, egyértelműek és összhangban vannak az általa ismert piaci gyakorlattal, így azon rendelkezések is, melyek az alkalmazandó jogszabályoktól esetlegesen eltérnek, melyekre Eladó felhívta Vevő figyelmét.

5.5 Vevő ezennel kijelenti és szavatolja az Eladó felé, hogy nem alanya semmilyen függőben lévő követelésnek, eljárásnak vagy vizsgálatnak, amely késleltetheti, vagy akadályozhatja a jelen szerződés által célzott ügylet teljesülését, vagy amely ésszerűen elképzelhető, hogy hátrányosan érinti a Vevő azon képességét, hogy teljesítse a jelen szerződés szerinti kötelezettségeit, és a Vevő megfelelő elkötelezett finanszírozással vagy készpénzállománnyal rendelkezik az Ingatlan megvásárlásához szükséges önerő megfizetéséhez, és nincs tudomása olyan akadályról vagy körülményről, amely az esetleges kölcsön felvételét akadályozhatná vagy gátolná.

5.6 Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan a tulajdonjog átruházásakor, illetve az Ingatlan birtokbaadásakor per-, teher- és igénymentes lesz.

5.7 Eladó szavatolja, hogy az Ingatlant a jelen adásvételi szerződés megkötését megelőzően másnak nem adta el, illetve más szerződés vagy egyéb kötelezettségvállalás nincs hatályban az Ingatlanra vonatkozóan, továbbá arra vonatkozóan a szerződés megkötését követően sem adásvételt, sem egyéb szerződést másokkal nem köt.

5.8 Eladó szavatol, hogy az Ingatlanra és Telekre vonatkozóan senkinek – sem az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli - olyan joga nem áll fenn, amely a Vevőt tulajdonszerzésben vagy az Ingatlan használatában akadályozza, zavarja, korlátozza, valamint maga ilyen szerződést nem kötött és jelen szerződés megkötését követően sem köt.

5.9 Eladó szavatol, hogy a szerződéshez csatolt tulajdoni lap másolat pontos, a jelen szerződés időpontjában fennálló hiteles és valós helyzetet tükröz, valamint – nem léteznek - sem ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő, sem ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés nélkül létező - olyan jogok, kötelezettségek, tények, függőben levő eljárások vagy ezek bejegyzésére irányuló széljegyek, amelyeket a fenti tulajdoni lap másolat nem tüntet fel, továbbá a Vevő részére az Ingatlannal és a Telekkel kapcsolatban az szerződés aláírását megelőzően rendelkezésre bocsátott információk, szerződések és egyéb okiratok valóságosak, hitelesek és pontosak.

5.10 Eladó kijelenti és szavatolja, hogy nincs olyan, az országos vagy helyi hatóságoktól származó határozat, indítvány, értesítés vagy felszólítás és tudomása szerint nincs olyan fenyegető vagy valószínűsíthető indítvány, értesítés vagy felszólítás, amely az Ingatlan tulajdonjogát, használatát vagy birtoklását bármilyen módon érintené.

5.11 Az Eladó a jelen szerződés megkötését megelőzően minden olyan iratot átadott és minden olyan dokumentumot a Vevő rendelkezésére bocsátott, amely jelentőséggel bír a jelen szerződésre vonatkozó vevői döntés meghozatalakor.

5.12 Eladó nyilatkozik, hogy az általa Vevővel közölt információk valósághűek és semmilyen tekintetben nem félrevezetőek.

5.13 Felek kölcsönösen kijelentik és szavatolják, hogy részükről a jelen szerződésben vállaltak érvényesek, érvényesíthetőek és kikényszeríthetőek.

5.14 Eladó nyilatkozik, hogy Vevővel szemben a szerződés szerinti Vételár megfizetésén felül sem jelen szerződésből eredően, sem egyéb jogviszonyból eredően, illetve sem bármely egyéb ügyben semmilyen igénye, követelése nem áll fenn.

5.15 Az Ingatlan tulajdonjogának Vevőre történő átszállásáig a Felek kötelesek egymást értesíteni minden olyan jelentős tényről és körülményről, amely az Eladó vagy Vevő anyagi helyzetére vagy az Ingatlanra nézve kedvezőtlen hatással lenne.

5.16 Felek kölcsönösen vállalják, hogy a másik felet mentesítik – azaz helyette kifizetik vagy számára megtérítik - minden olyan felelősség, kereset, veszteség, költség, kár, igény, kiadás, kamat vagy bírság alól (beleértve ebbe többek között az ésszerűen és igazoltan felmerült ügyvédi díjakat és kiadásokat is), amely számára abból eredően merül fel, hogy adott Szerződő Fél jelen ill. szerződésben foglalt bármely kijelentése valótlan, vagy a Fél bármely szavatosságvállalását megszegi.

Budapest, 2021.01.21.

Eladó
Fundawell Kft.
képviseli: Tóth Gábor ügyvezető

Vevő
Déryné Nonprofit Kft.
képviseli: Kis Domonkos Márk ügyvezető

Ellenjegyzem:
Dr. T. Szabó János ügyvéd (BÜK: 20408, KASZ: 36069903)
Budapest, 2021.01.21.

5.17 A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés megkötését követően hatályba lépő bármely jogszabály módosítás/változás, amely a Vevőre nézve hátrányos anyagi, vagy egyéb következményekkel jár, az Eladóra nem hárítható, így annak terheit a Vevő köteles viselni.

6. TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA

6.1 Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg (bejegyzési engedély) „*feltétlen és visszavonhatatlan*” hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjoga törlésre és Vevő tulajdonjoga az **2. pontban megjelölt Lakás** vonatkozásában **1/1** tulajdoni hányad arányban az illetékes Földhivatalnál vétel jogcímén bejegyzést nyerjen.

6.2 Az adásvételi szerződés illetékes földhivatal részére történő benyújtásának feltétele, hogy a teljes vételár kiegyenlítésre és ellenjegyző ügyvéd részére hitelt érdemlően írásban igazolásra kerüljön (Eladó írásban tett nyilatkozatával vagy amennyiben Eladó 3 napon belül nem nyilatkozik, úgy a Vevő által kikért visszavonhatatlan banki terhelési értesítővel, és egyúttal Eladó írásbeli értesítésével). Írásbelinek minősül a fennmaradó vételár megfizetésének igazolása, amennyiben az Eladó azt elektronikus levél formájában teszi meg (szabo.janos@drgb.hu e-mail címre.)

7. BIRTOKBAADÁS

7.1 A birtokátruházás feltétele, hogy Vevő valamennyi, Eladóval szemben fennálló fizetési kötelezettségének eleget tett (Vevő az Ingatlan teljes vételárának összegét Eladó részére maradéktalanul megfizette). Felek rögzítik, hogy Ingatlan birtokbaadására a teljes vételár megfizetését követő legkésőbb 8 munkanapon belül kerül sor.

7.2 Felek megállapodnak, hogy a birtokbaadásról jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben az alábbiakat rögzítik:

- (a) birtokbaadás napját
- (b) valamelyik fél által lényegesnek tartott körülményeket
- (c) a közüzemi mérőórák állásait
- (d) a Jótállási jegy, jótállási szabályzat, valamint az ezzel kapcsolatos dokumentum Vevő részére történő átadását

7.3 Felek a birtokbaadással egyidejűleg külön nyilatkozatban rögzítik, hogy Eladó a szerződésben vállalt kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett, Vevő a vételárat maradéktalanul megfizette, a szerződést a Felek szerződészerűen teljesítették és Feleknek a szerződésből eredően egymással szemben semmilyen követelésük nem áll fenn.

7.4 A birtokbaadás napjáig értelemszerűen Eladót terheli az ingatlan valamennyi terhe (ideértve elsősorban a közüzemi díjakat, közös költséget). Vevő a birtokátruházás napjától viseli az ingatlanok terheit, a kárveszélyt, húzza annak hasznait.

7.5 Vevő vállalja, hogy a közüzemi szerződések módosítása érdekében a birtokbaadás időpontjától számított 7 napon belül eljár az illetékes közműszolgáltatók előtt.

8. ELÁLLÁSI JOG, A SZERZŐDÉS MEGSZÜNTETÉSE FELBONTÁSA

8.1 Felek a kölcsön teljesítést követő elállás jogát kizárják.

9. KÖLTSÉGEK VISELÉSE

9.1 A jelen szerződéssel kapcsolatos költségeket, az ingatlanszerzéssel kapcsolatos tulajdonszerzési illetéket, illetve a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének költségeit a Vevő viseli, míg az Ingatlan birtokátruházásával kapcsolatos költségeket, az Ingatlan értékesítéséből eredő esetleges adófizetési kötelezettség Eladót terheli. Felek rögzítik, hogy jelen szerződést szerkesztő ügyvéd Eladót kioktatta az ingatlanértékesítés hatályos adó, míg Vevőt az illetéktörvény vonatkozó rendelkezéseiről. Szerződő Felek az adó- és illetékfizetési kötelezettségről szóló rendelkezéseket megértették, tudomásul vették.

9.2 Vevő az Ingatlan visszsterhes vagyonszerzése után illeték fizetésére köteles, mely visszsterhes vagyónátruházási illeték általános mértéke „*az illetékekről*” szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.) 19.§ (1) bekezdésének pontja alapján a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett **forgalmi értéke után 4%**.

9.3 Vevő tudomásul veszi, hogy az Itv. 69. §-a alapján az illeték alapjául szolgáló forgalmi értéket az állami adóhatóság állapítja meg, azonban a vagyonszerző a forgalmi értékről nyilatkozhat. Az állami adóhatóság a forgalmi értéket elsősorban az összehasonlító értékatatok alapján állapítja meg, de - összehasonlító értékatatok hiányában - Budapest, 2021.01.21.

Eladó
Fundawell Kft.
képv.: Tóth Gábor ügyvezető

Vevő
Déryné Nonprofit Kft.
képviseli: Kis Domonkos Márk ügyvezető

Ellenjegyzem:

Dr. T. Szabó János ügyvéd (BÜK: 20408, KASZ: 36069903)
Budapest, 2021.01.21.

más érték meghatározó módszert is alkalmazhat. Az állami adóhatóság a forgalmi érték megállapítása során a vagyonszerző nyilatkozatát figyelembe veheti, szükség esetén helyszíni szemlét tarthat, külső szakértőt vonhat be, továbbá felhasználhatja az ingatlan energiatanúsítványában foglalt adatokat.

9.4 Vevő tudomással bír arról, hogy az Itv. 77. § a) pontja szerint kiszabás alapján pénzzel kell megfizetni a vagyonszerzési illetéket, melyről az Itv. 78. § (1) bekezdése szerint az adóhatóság fizetési meghagyást (határozatot) ad ki. Az Itv. 78. § (3) bekezdése szerint a fizetési meghagyás (határozat) alapján fizetendő illeték a határozat jogerőre emelkedését követő 15. napon válik esedékessé.

9.5 Vevők és Eladó végezetül tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatása nem terjedt ki és nem is kell kiterjednie az illeték/adó mértékére, valamint számítására; az okiratszerkesztő ügyvédnek nem feladata a további adótanácsadói, adóoptimalizálásra irányuló tevékenység.

10. MEGHATALMAZÁS

10.1 Szerződő felek meghatalmazzák dr. T. Szabó János ügyvédet (Gulyás & Szabó Ügyvédi Iroda, 1053 Budapest, Magyar u. 3. I/2., Budapesti Ügyvédi Kamara, lajstromszám: 20408, KASZ: 36069903), hogy a jelen adásvételi szerződés alapján a feleket a földhivatali eljárásban képviselje, helyettük, nevükben eljárjon. **dr. T. Szabó János ügyvéd a meghatalmazást elfogadom.**

10.2 Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részükre megfelelő tájékoztatást nyújtott a jelen ingatlan-adásvételre vonatkozó anyagi- és eljárásjogi szabályokról, amely tájékoztatást a felek megértették és elfogadták.

10.3 Okiratot szerkesztő ügyvéd a jelen szerződést a keltezés napjának megfelelő időpontban jegyzi ellen.

10.4 Felek az „*Általános közgazdasági rendtartásról*” szóló 2016. évi CL. törvény 13.§ (6) bekezdése alapján **kifejezetten kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot (földhivatal)**, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a döntést tartalmazó határozat részükre közvetlenül is kézbesítésre kerüljön.

11. SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA, A SZERZŐDÉS TELJESSÉGE

11.1 A Felek megegyeznek, hogy jelen szerződés módosítása csak írásban – kizárólag a jelen szerződéssel azonos formai szabályok betartásával – érvényes, továbbá, hogy ha a jelen szerződésben foglalt valamely rendelkezés érvénytelennek bizonyulna, vagy azzá válna, az a jelen szerződés egészére nem hat ki. A Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen Szerződés hatályon kívüli vagy érvénytelenné vált rendelkezéseit a gazdaságilag elérni kívánt célhoz legközelebb álló szabállyal pótolják. Jelen rendelkezés alól kivételt képez a bankszámla, illetve a Kivitelező személyének megjelölése, illetve módosítása, mely a jelen szerződés kétoldali módosítását nem igényli, de az Eladó a változásról – annak megtörténtétől számított 30 napon belül – írásban köteles a Vevőt értesíteni. Az értesítés kézhezvételétől a Vevő csak a saját veszélyére térhet el az értesítésben foglaltaktól. Az értesítés elmaradásából eredő, a Vevőt ért károkért az Eladó felelősséggel tartozik. Az Eladó a jelen pontban foglalt változásokról akár olyan módon is értesítheti a Vevőt, hogy a módosítást az Adásvételi Szerződés szövegébe belefoglalja.

11.2 Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés minden jogot és kötelezettséget tartalmaz, ezen túlmenően, semmilyen egyéb jogot és kötelezettséget egymással szemben nem vállaltak, és nem kívántak rögzíteni.

11.3 Szerződő felek rögzítik, hogy minden olyan tény, körülmény, nyilatkozat, amely a szerződéskötés szempontjából lényeges, a jelen Szerződés részét képezi, ezen túlmenően semmilyen más kérdést rendezni nem kívánnak.

12. A JOGVITÁK RENDEZÉSE

12.1 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződésből eredő esetleges jogvitákat békés úton rendezik, és csak végső esetben fordulnak bírósághoz. A jogvitával kapcsolatosan egyeztetést folytatnak, és ennek eredménytelensége esetén a jogvita bírósági útra terelése esetén az általános illetékességi szabályok alkalmazandók.

13. ÜGYVÉDI TÉNYVÁZLAT

13.1 A jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak minősül.

14. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

14.1 Felek rögzítik, hogy ellenkező értelmű kikötés hiányában az egyes számra hivatkozó szavak többes számra is vonatkoznak, a személyekre hivatkozó szavak vonatkoznak a jogi személyekre és a nem jogi személyekre is; valamint ugyanez érvényes (minden egyes esetben) fordítva is.

Budapest, 2021.01.21.

Eladó
Fundawell Kft.
képvt.: Tóth Gábor ügyvezető

Vevő
Déryné Nonprofit Kft.
képvt.: Kis Domonkos Márk ügyvezető

Ellenjegyzem:
Dr. T. Szabó János ügyvéd (BÜK: 20408, KASZ: 36069903)
Budapest, 2021.01.21.

14.2 Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a 14/2018. (VI. 25.) MÜK szabályzat értelmében hozzájárulnak ahhoz, hogy dr. T. Szabó János ügyvéd (Gulyás & Szabó Ügyvédi Iroda, 1053 Budapest, Magyar u. 3. I. 2.) a jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan ismertté vált személyes adataikat kezelje.

14.3 Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy „a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról” szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.) előírásának megfelelően nyilatkozzák, hogy az ügyvédi megbízási szerződéssel kapcsolatban saját nevükben járnak el. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, továbbá ahhoz, hogy más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

14.4 Felek kijelentik, hogy személyes adataikat bármely hatóság kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó eljárásban jogosult felhasználni.

14.5 A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

14.6 A jelen szerződés 7 egymással megegyező eredeti példányban készült, melyből 1-1 példány Felek részére átadásra került. A szerződések átvételét Felek jelen szerződés aláírásával is elismerik és nyugtázzák.

14.7 A jelen szerződést a Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és megmagyarázás után jóváhagyólag aláírják a szerződést készítő ügyvéd ellenjegyzése mellett. Vevő jelen szerződés mellékleteinek, illetve az Ingatlanra vonatkozó használati utasításnak, házirendek az átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Tulajdoni lap másolat
2. számú melléklet: Lakás műszaki leírás + Társasház műszaki Leírás
3. számú melléklet: Lakás méretezett építészeti alaprajz (Kiviteli terv részlet)
4. számú melléklet: Lakás elektromos alaprajza (Kiviteli terv részlet)
5. számú melléklet: Társasházi Alapító Okirat
6. számú melléklet: Társasház Szervezeti és Működési Szabályzata és házirend

Budapest, 2021.01.21.

Eladó
Fundawell Kft.
képv.: Tóth Gábor ügyvezető

Vevő
Déryné Nonprofit Kft.
képviseli: Kis Domonkos Márk ügyvezető

Ellenjegyzem:
Dr. T. Szabó János ügyvéd (BÜK: 20408, KASZ: 36069903)
Budapest, 2021.01.21.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrésről

FUNDAWELL INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT.

(rövidített cégnév: Fundawell Kft., Cg. 01-09-167134, adószám: 10769591-2-43, székhely: 1181 Budapest, Reviczky Gyula utca 9-11., statisztikai számjel: 10769591-6810-113-01, képviseli: Tóth Gábor ügyvezető) továbbiakban: **Eladó**

másrészről

DÉRYNÉ MŰVÉSZETI NONPROFIT KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

(rövidített cégnév: Déryné Nonprofit Kft., Cg. 01-09-351845, adószám: 27281907-2-41, székhely: 1131 Budapest, Reitter Ferenc utca 132., statisztikai számjel: 27281907-9002-572-01, képviseli: Kis Domonkos Márk ügyvezető) továbbiakban: **Vevő**

Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: „**Felek**” vagy bármelyikük „**Fél**” – között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1. ELŐZMÉNYEK

Eladó saját beruházásban a jelen szerződés mellékletét képező, a Vevő által megismert és elfogadott általános műszaki leírásban („Épület Műszaki Leírás”) foglalt műszaki tartalomnak és kivitelezésének minőségében lényegében megfelelő, elsődlegesen lakóház („Lakóépület” vagy „Társasház”) funkciójú épület felépítését valósította meg a Budapest Főváros XIII. Kerületi Polgármesteri Hivatal Építésügyi Osztály **V/53-12/2017 számú** és a **V/53-17/2017 számú** értesítés alapján **2017. március 27. napján jogerőre emelkedett építési engedélye** alapján.

A Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály **BP/2607/00046-8/2020. ügyiratszámú Határozatával** a **V/53-12/2017 számú építési engedély** alapján megvalósult, - mely 53 db lakást, 1 db kereskedelmi üzlethelyiséget, a földszinten 39 férőhelyes és az első emeleten 24 férőhelyes teremgarázst (önálló rendeltetési egységeket), valamint 1 db személyfelvonó berendezést tartalmaz – a **használatbavételi engedélyt megadta**, mely **használatbavételi engedély 2020. március 20. napján véglegessé vált.**

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés megkötésekor a Telken a Lakóépület felépítése megvalósult, a Társasház bejegyzése az illetékes földhivatal 350739/2020 ügyiratszámú határozata alapján megtörtént.

A Vevő nyilatkozik, hogy a csatolt Társasházi Alapító Okiratot megismerte és magára nézve kötelezőnek ismeri el, és nyilatkozik, hogy a birtokbavételtől kezdődően a Társasházi Alapító Okirata rendelkezései szerint fog eljárni.

Vevő jelen szerződést az Eladó által rendelkezésére bocsátott és jelen szerződés mellékletét képező Társasházi Alapító Okirat, műszaki leírások, alaprajzok és a Szervezeti és Működési Szabályzat teljeskörű ismeretében köti meg. A Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés mellékletét képező és rendelkezésére bocsátott valamennyi dokumentumot áttanulmányozta, azokat jelen szerződés aláírásával elfogadja.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a Teremgarázs albetétek a gépkocsi-beálló hely tulajdonosok közös tulajdonában vannak, a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyára a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályai érvényesülnek, a Társasházzal szembeni jogaikat és kötelezettségeiket pedig a külön tulajdonú ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad, valamint a külön tulajdonú ingatlanon őket megillető tulajdoni illetőség együttes figyelembevételével gyakorolhatják, illetve teljesíthetik. A Vevő tulajdoni illetősége alapján az Ingatlan kizárólagos használatára és hasznosítására jogosult.

Vevő tudomásul veszi, hogy a **26449/0/A/1** helyrajzi számú Teremgarázs albetétben **39 db** gépkocsi-beálló hely, míg a **26449/0/A/21** helyrajzi számú Teremgarázs albetétben **24 db** gépkocsi-beálló hely kerül kialakításra. Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával elismeri, hogy az általa megvásárolt gépkocsi-beálló helyen kívül valamennyi gépkocsi-beálló vonatkozásában harmadik személynek kizárólagos, használati joga van, azaz Vevő kijelenti, hogy kizárólagos, használati joga kizárólag a megvásárlásra kerülő gépkocsi-beállóra áll fenn.

A Vevő kijelenti, tisztában van azzal, hogy a Gépkocsi-beállót magában foglaló Teremgarázs közös tulajdoni jellegéből adódóan a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti, illetőleg előhasznóbérleti jog illeti meg. Tekintettel azonban a tulajdonostársak viszonylag nagy számára, jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Vevő visszavonhatatlanul lemond elővásárlási, előbérleti, illetve

Budapest, 2021.01.21.

Eladó
Fundawell Kft.
képv.: Tóth Gábor ügyvezető

Vevő
Déryné Nonprofit Kft.
képv.: Kis Domonkos Márk ügyvezető

Ellenjegyzem:

Dr. T. Szabó János ügyvéd (BÜK: 20408, KASZ: 36069903)
Budapest, 2021.01.21.

előhaszonbérleti jogáról, illetve akként rendelkezik, hogy a tulajdonostársak által kapott vételi ajánlatok megismeréséhez fűződő jogáról lemond.

A Felek az Inyvtv. Vhr. 75. § (3) bekezdésének megfelelően, és a Ptk. 6:222. § (1) bekezdésének figyelembevételével közösen nyilatkoznak, hogy a tulajdonostársak viszonylag nagy számára tekintettel a tulajdonostársak elővásárlási jog gyakorlásáról lemondó nyilatkozatainak beszerzése rendkívüli nehézséggel, illetve számottevő késedelemmel járna a Gépkocsi-beállót magában foglaló Teremgarázs vonatkozásában.

A Vevő jelen okirat aláírásával elfogadja, hogy a kizárólagos használati jog nem ad lehetőséget arra, hogy a Gépkocsi-beállót bekerítse, beépítse, vagy használati funkciója szerint átalakítsa, egyben köteles biztosítani azt, hogy

a) a Gépkocsi-beállót magában foglaló Teremgarázs albetétén belül jogot szerzők, a Teremgarázsban történő közlekedéshez szükséges területeken átjárjanak, illetve hogy

b) a Társasház erre feljogosított személyei a közös tulajdon fenntartása, vagy karbantartása, felújítása érdekében a Gépkocsi-beállón átjárjanak, vagy a szükséges munkálatokat elvégezzék.

2. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

2.1 Felek rögzítik, hogy Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező alábbi **ingatlan:**

2.) **26449/0/A/1 hrsz.:** A Lakóház alaprajzán "1. sorszámmal" jelölt, 1. emeleten P01 jelű, összesen 39 db gépkocsi-beálló helyiségből álló (F-01 – F-39), összesen 975,64 m² alapterületű **teremgarázs** (az egész ingatlan vonatkozásában hozzátartozó 15.917/100.000 közös tulajdoni illetőséggel) 1/39 tulajdoni illetősége, amely az F-01 jellel meghatározott gépkocsi-beálló helynek felel meg. Az albetét természetben a 1131 Budapest XIII. Ker., Keszkenő utca 18. földszint alatt található (földszinti Teremgarázs). (a továbbiakban: Gépkocsi-beálló 1).

26449/0/A/1 hrsz.: A Lakóház alaprajzán "1. sorszámmal" jelölt, 1. emeleten P01 jelű, összesen 39 db gépkocsi-beálló helyiségből álló (F-01 – F-39), összesen 975,64 m² alapterületű **teremgarázs** (az egész ingatlan vonatkozásában hozzátartozó 15.917/100.000 közös tulajdoni illetőséggel) 1/39 tulajdoni illetősége, amely az F-38 jellel meghatározott gépkocsi-beálló helynek felel meg. Az albetét természetben a 1131 Budapest XIII. Ker., Keszkenő utca 18. földszint alatt található (földszinti Teremgarázs). (a továbbiakban: Gépkocsi-beálló 2).

26449/0/A/21 hrsz.: A Lakóház alaprajzán "21. sorszámmal" jelölt, 1. emeleten P02 jelű, összesen 24 db gépkocsi-beálló helyiségből álló (I-01 – I-24), összesen 751,52 m² alapterületű **teremgarázs** (az egész ingatlan vonatkozásában hozzátartozó 12.260/100.000 közös tulajdoni illetőséggel) 1/24 tulajdoni illetősége, amely az I-02 jellel meghatározott gépkocsi-beálló helynek felel meg. Az albetét természetben a 1131 Budapest XIII. Ker., Keszkenő utca 18. 1. emelet alatt található (1. emeleti Teremgarázs). (a továbbiakban: Gépkocsi-beálló 3).

Gépkocsi-beálló 1, Gépkocsi-beálló 2 és Gépkocsi-beálló 3 együttesen: Gépkocsi-beálló

A Gépkocsi-beálló továbbiakban: **Ingatlan.**

2.2 Felek kioktatása az ellenjegyző ügyvéd részéről a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:38 § (2), valamint a Ptk. 6:215 § (2) bekezdésére megtörtént, mely szerint az Ingatlan tulajdonszerzéséhez az adásvételi szerződés megkötésén túlmenően a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése és az Ingatlan birtokátruházása is szükséges.

2.3 Eladó tulajdonjogát a TAKARNET számítógépes földhivatali információs rendszer útján, 2021.01.21. napján az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd által lehívott és szerverre mentett 8000004/...../2021. és 8000004/...../2021. megrendelési számokon kiváltott tulajdoni lappal igazolja.

2.4 Felek rögzítik, hogy a tulajdoni lapok III. része bejegyzést nem tartalmaz.

2.5. Felek rögzítik, hogy a 26449/0/A/1 és a 26449/0/A/21 hrsz. helyrajzi szám alatti ingatlanok tulajdoni lapjának széljegyei a jelen szerződés mellékletét képező tulajdoni lapok szerinti feljegyzéseket tartalmazzák. A tulajdoni lapokat Vevő megismerte.

3. VÉTELÁR ÖSSZEGE, ANNAK ESEDÉKESSÉGE

3.1 A Gépkocsi-beálló 1 vételára bruttó 3.950.000,- Ft, azaz bruttó Hárommillió-kilencszázötvenezer forint (nettó 3.110.236,- Ft + 27% ÁFA, azaz 839.764,- Ft ÁFA)

Budapest, 2021.01.21.

Eladó
Fundawell Kft.
képviseli: Tóth Gábor ügyvezető

Vevő
Déryné Nonprofit Kft.
képviseli: Kis Domonkos Márk ügyvezető

Ellenjegyzem:
Dr. T. Szabó János ügyvéd (BÜK: 20408, KASZ: 36069903)
Budapest, 2021.01.21.

A Gépkocsi-beálló 2 vételára bruttó 3.950.000,- Ft, azaz bruttó Hárommillió-kilencszázötvenezer forint (nettó 3.110.236,- Ft + 27% ÁFA, azaz 839.764,- Ft ÁFA)

A Gépkocsi-beálló 3 vételára bruttó 3.950.000,- Ft, azaz bruttó Hárommillió-kilencszázötvenezer forint (nettó 3.110.236,- Ft + 27% ÁFA, azaz 839.764,- Ft ÁFA)

3.2 A fenti Ingatlan vételára összesen: bruttó 11.850.000,- Ft, azaz bruttó Tizenegymillió-nyolcszázötvenezer forint, mely vételár az Ingatlan kulcsrakész állapotára vonatkozik és a szerződés aláírásakor hatályos jogszabályok szerinti általános forgalmi adó összegek alapján került meghatározásra (Vételár).

3.3 Felek megállapodnak, hogy Vevő jelen szerződés szerint esedékes, átutalás útján teljesítendő, Eladó felé fennálló valamennyi fizetési kötelezettségét, jelen szerződésben meghatározott határidőben az alábbi bankszámlákra köteles megfizetni:

- A vételár nettó (ÁFA tartalom nélküli) összegét és a vételár mindenkor, hatályos jogszabályoknak megfelelő mértékű ÁFA tartalmát egyaránt az Eladó Sberbank Magyarország Zrt. által vezetett 14100000-30567949-02000001 számú bankszámlájára.

3.4 Felek rögzítik, hogy a meghatározott általános forgalmi adó összegek a jelen szerződés aláírásakor hatályos jogszabályok alapján kerültek meghatározásra. Amennyiben a Vételár teljes megfizetéséig a vonatkozó jogszabályok módosulnak, az jelen pont ÁFA-ra vonatkozó rendelkezéseinek automatikus módosulását vonja maga után.

3.5 A Felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy a vételarat az ajándékozás szándéka nélkül, kölcsönös egyetértéssel állapították meg, így a Ptk. 6:98. § (1) bekezdése alapján a felek tárgyi szerződés vonatkozásában a feltűnő értékaránytalanság szabályainak alkalmazását kifejezetten kizárják, tárgyi szerződés megtámadásának jogáról értékaránytalanság címen a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg lemondanak.

3.6 Eladó az esedékes Vételárrész (foglaló, vételár-előleg, vételár-részletek, vételár-hátralék) Vevő által történő megfizetése esetén, azt követően, a megfizetett Vételárrész összegéről Vevő részére előlegszámlát állít ki, melyet Vevő részére megküld. Eladó vég számlát a Vételár maradéktalan megfizetését követően a vonatkozó jogszabályok által meghatározott határidőben és módon állítja ki és küldi meg Vevő részére.

3.7 Felek megállapodnak, hogy Vevő az adásvételi szerződéssel kapcsolatban esetlegesen felmerülő bármilyen követelése tekintetében a Vételárral, illetve annak egyes részeivel szemben nem élhet beszámítási illetve levonási joggal. Vevő bármely jogcímre alapított követelése tekintetében a Vételár vonatkozásában sem beszámítási, sem pedig levonási joggal nem élhet.

3.8 Vevő legkésőbb jelen szerződés aláírásától számított 30 napon belül, azaz 2021.02.22. napjáig a teljes bruttó 11.850.000,- Ft, azaz bruttó Tizenegymillió-nyolcszázötvenezer forint vételarat átutalás útján megfizeti.

3.9 A vételár vagy annak bármely része akkor számít megfizetettnek, amikor a fenti bankszámlán jóváírásra kerül.

3.10 Eladó a fenti bankszámlára történő teljesítést saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.

3.11 Felek kölcsönösen kötelezik magukat, hogy a jelen szerződés teljesülése céljából egymással együttműködnek a földhivatali ügyintézés során, a szükséges nyilatkozatokat határidőben megteszik.

4. AZ INGATLAN ÁLLAPOTA, KELLÉKSZAVATOSSÁG

4.1 Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy „az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról” szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet értelmében ingatlan tulajdonjog-átruházás esetén Eladó köteles az ingatlan energetikai-tanúsítvány elkészítéséről gondoskodni, és azt a szerződés megkötését megelőzően, de legkésőbb a szerződéskötésig a Vevőnek átadni. Az energetikai tanúsítvány olyan igazoló okirat, mely tartalmazza a lakásnak a külön jogszabály szerinti számítási módszerrel meghatározott energetikai teljesítőképességét. Felek rögzítik, hogy a Gépkocsi-beálló vonatkozásában energetikai tanúsítvány készítése nem szükséges.

4.2 Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan vonatkozásában a PSI Technology Kft. Kivitelező jótállást vállalt a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI.5.) Korm. rendelet feltételei szerint. A rendelet 3. § (2) bekezdése és a Ptk. 6:172. § szerint a jótállási jogokat az Ingatlan tulajdonjogának átruházásáig az Eladó, azt követően pedig a Vevő jogosult a Kivitelezővel szemben érvényesíteni.

4.3 Eladó a birtokbaadási jegyzőkönyv aláírásával egyidejűleg átadja Vevőnek a jótállással összefüggő valamennyi dokumentáció eredeti példányát.

Budapest, 2021.01.21.

Eladó
Fundawell Kft.
képvn.: Tóth Gábor ügyvezető

Vevő
Déryné Nonprofit Kft.
képviseli: Kis Domonkos Márk ügyvezető

Ellenjegyzem:
Dr. T. Szabó János ügyvéd (BÜK: 20408, KASZ: 36069903)
Budapest, 2021.01.21.

4.4 A Vevő tudomásul veszi, hogy a közös épületrészek hibáival kapcsolatos szavatossági és jótállási igényeket a közös képviselő érvényesítheti. Az Eladó képviselője a közös területre vonatkozó jótállási jegyeket a közös képviselőnek adja át, a megválasztásáról való tudomásszerzéstől számított 45 napon belül.

4.5 Az Eladó a birtokbaadással egyidejűleg, attól kezdődően a Vevőre engedményezi és ruhazza át az Ingatlan vonatkozásában az épület kivitelezőjével szemben jogszabály, illetve a kivitelezési szerződés alapján fennálló alábbi szavatossági jogait és az azokból fakadó mindenkorai igényeket azzal, hogy az engedményezett igényekért felelősségét kizárja. A felelősség kizárásával történt engedményezést a Vevő a jelen szerződés aláírásával elfogadja. A jelen szakasz szerinti átruházásról, illetve engedményezésről az Eladó a birtokbaadást követően értesíti a kivitelezőt.

4.6 Az Eladó és a Vevő megállapodnak, hogy az Eladó a hibás teljesítésért, valamint az ezzel okozott károk megtérítéséért fennálló felelősségét – ide nem értve a szándékosan okozott illetve emberi életet, testi épséget vagy egészséget megkárosító szerződésszegéssel okozott kárért való felelősséget – kizárja. Eladó továbbá kizárja a vele szemben a Ptk. 6:142. § szerinti felelősséget, melyet Vevő tudomásul vesz. Felek az Ingatlan vételárát ezen felelősségkizárási rendelkezések ismeretében határozták meg.

4.7 Vevő kifejezetten vállalja, hogy kizárólag a kivitelezővel szemben érvényesít hibás teljesítési igényt, és kifejezetten lemond arról, hogy az Eladóval szemben hibás teljesítési igényt érvényesítsen.

4.8 Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben az általa megvásárolt Ingatlanban bármiféle átalakítási, építési munkát végez, az Ingatlant nem az ingatlan-nyilvántartási megnevezés céljára használja a jótállási és szavatossági igénye érvényesítését kizáróttá teszi az átalakítással, illetve egyéb beavatkozással érintett épületrészek, - szerkezetek, anyagok, stb. tekintetében.

4.9 Eladó az Ingatlan megfelelőségéért a fentiekben túlmenően a Ptk. rendelkezéseinek megfelelően felel (szavatosság).

4.10 Szerződő felek megállapodnak, hogy az ingatlanok vételára többek között arra tekintettel került kialakításra, hogy a 2013. évi V. törvény („Ptk.”) alapján a kellékszavatossági igény a teljesítés napjától (műszaki átadás-átvétel napjától) 5 év alatt évül el, az 5 év elévülési idő jogvesztő határidő.

4.11 E körben Vevő vállalja, hogy az esetleges szavatossági igényét felmerülésekor, azt – a hiba észlelését követően haladéktalanul – bejelenti.

4.12 A kereskedelembe megvásárolt és beépített anyagok, épületszerkezeti elemek, berendezések után a gyártók és forgalmazók által vállalt, illetve törvényes jótállás az irányadó. A beépített berendezések jótállásával kapcsolatban az esetleges reklamációkat a Vevő közvetlenül az illetékes szervvel intézi abban az esetben, ha a Vevő részére ezen dokumentációk teljes körűen átadásra kerültek Eladó által.

5. FELEK JOGSZAVATOSSÁGA

5.1 Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy elidegenítési és szerzési képességükben korlátozva nincsenek, Vevő és Eladó magyarországi gazdasági társaság. A gazdasági társaság önálló képviseleti joggal rendelkező ügyvezetője kijelenti, hogy a cég nem áll csőd-, felszámolás, - vagy végelszámolás alatt, és nincs is benyújtva ellene ilyen eljárás megindítására kérelem.

5.2 Felek rögzítik, hogy Eladó, mint ingatlanok építésére és értékesítésére jogosult gazdasági társaság az egyes vételár-részletekről saját nevére szóló, az általános forgalmi adóról szóló törvény hatálya alá tartozó termékértékesítésről, szolgáltatásnyújtásról kiállított – a telek és a felépítmény árát külön-külön feltüntetve tartalmazó – számlát állít ki Vevő felé.

5.3 Eladó kijelenti, hogy az Ingatlannal kapcsolatban tartozása nem áll fenn, az Ingatlan és a Telek a 2. és jelen pontban foglaltakon kívül per-, teher - és igénymentes, további harmadik személynek az Ingatlannal és a Telekkel kapcsolatban nincs olyan joga, mely Vevő tulajdonszerzését akadályozhatja, az Ingatlannak, Teleknek a Ptk. 4:94 § szerinti használója nincsen.

5.4 Vevő kijelenti, hogy lehetősége volt a jelen szerződés rendelkezéseinek a megtárgyalására. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés nem tartalmaz a Vevőre nézve indokolatlanul egyoldalúan hátrányos kikötéseket. A Vevő ugyancsak kijelenti, hogy a jelen szerződés rendelkezései tiszták, világosak, érthetőek, egyértelműek és összhangban vannak az általa ismert piaci gyakorlattal, így azon rendelkezések is, melyek az alkalmazandó jogszabályoktól esetlegesen eltérnek, melyekre Eladó felhívta Vevő figyelmét.

Budapest, 2021.01.21.

Eladó
Fundawell Kft.
képvis.: Tóth Gábor ügyvezető

Vevő
Déryné Nonprofit Kft.
képviseli: Kis Domonkos Márk ügyvezető

Ellenjegyzem:
Dr. T. Szabó János ügyvéd (BÜK: 20408, KASZ: 36069903)
Budapest, 2021.01.21.

5.5 Vevő ezennel kijelenti és szavatolja az Eladó felé, hogy nem alanya semmilyen függőben lévő követelésnek, eljárásnak vagy vizsgálatnak, amely késleltetheti, vagy akadályozhatja a jelen szerződés által célzott ügylet teljesülését, vagy amely ésszerűen elképzelhető, hogy hátrányosan érinti a Vevő azon képességét, hogy teljesítse a jelen szerződés szerinti kötelezettségeit, és a Vevő megfelelő elkötelezett finanszírozással vagy készpénzállománnyal rendelkezik az Ingatlan megvásárlásához szükséges önerő megfizetéséhez, és nincs tudomása olyan akadályról vagy körülményről, amely az esetleges kölcsön felvételét akadályozhatná vagy gátolná.

5.6 Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan a tulajdonjog átruházásakor, illetve az Ingatlan birtokbaadásakor per-, teher- és igénymentes lesz.

5.7 Eladó szavatolja, hogy az Ingatlant a jelen adásvételi szerződés megkötését megelőzően másnak nem adta el, illetve más szerződés vagy egyéb kötelezettségvállalás nincs hatályban az Ingatlanra vonatkozóan, továbbá arra vonatkozóan a szerződés megkötését követően sem adásvételt, sem egyéb szerződést másokkal nem köt.

5.8 Eladó szavatol, hogy az Ingatlanra és Telekre vonatkozóan senkinek – sem az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli - olyan joga nem áll fenn, amely a Vevőt tulajdonszerzésben vagy az Ingatlan használatában akadályozza, zavarja, korlátozza, valamint maga ilyen szerződést nem kötött és jelen szerződés megkötését követően sem köt.

5.9 Eladó szavatol, hogy a szerződéshez csatolt tulajdoni lap másolat pontos, a jelen szerződés időpontjában fennálló hiteles és valós helyzetet tükröz, valamint – nem léteznek - sem ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő, sem ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés nélkül létező - olyan jogok, kötelezettségek, tények, függőben lévő eljárások vagy ezek bejegyzésére irányuló széljegyek, amelyeket a fenti tulajdoni lap másolat nem tüntet fel, továbbá a Vevő részére az Ingatlannal és a Telekkel kapcsolatban az szerződés aláírását megelőzően rendelkezésre bocsátott információk, szerződések és egyéb okiratok valóságosak, hitelesek és pontosak.

5.10 Eladó kijelenti és szavatolja, hogy nincs olyan, az országos vagy helyi hatóságoktól származó határozat, indítvány, értesítés vagy felszólítás és tudomása szerint nincs olyan fenyegető vagy valószínűsíthető indítvány, értesítés vagy felszólítás, amely az Ingatlan tulajdonjogát, használatát vagy birtoklását bármilyen módon érintené.

5.11 Az Eladó a jelen szerződés megkötését megelőzően minden olyan iratot átadott és minden olyan dokumentumot a Vevő rendelkezésére bocsátott, amely jelentőséggel bír a jelen szerződésre vonatkozó vevői döntés meghozatalakor.

5.12 Eladó nyilatkozik, hogy az általa Vevővel közölt információk valósághűek és semmilyen tekintetben nem félrevezetőek.

5.13 Felek kölcsönösen kijelentik és szavatolják, hogy részükről a jelen szerződésben vállaltak érvényesek, érvényesíthetőek és kikényszeríthetőek.

5.14 Eladó nyilatkozik, hogy Vevővel szemben a szerződés szerinti Vételár megfizetésén felül sem jelen szerződésből eredően, sem egyéb jogviszonyból eredően, illetve sem bármely egyéb ügyben semmilyen igénye, követelése nem áll fenn.

5.15 Az Ingatlan tulajdonjogának Vevőre történő átszállásáig a Felek kötelesek egymást értesíteni minden olyan jelentős tényről és körülményről, amely az Eladó vagy Vevő anyagi helyzetére vagy az Ingatlanra nézve kedvezőtlen hatással lenne.

5.16 Felek kölcsönösen vállalják, hogy a másik felet mentesítik – azaz helyette kifizetik vagy számára megtérítik - minden olyan felelősség, kereset, veszteség, költség, kár, igény, kiadás, kamat vagy bírság alól (beleértve ebbe többek között az ésszerűen és igazoltan felmerült ügyvédi díjakat és kiadásokat is), amely számára abból eredően merül fel, hogy adott Szerződő Fél jelen ill. szerződésben foglalt bármely kijelentése valótlan, vagy a Fél bármely szavatosságvállalását megszegi.

5.17 A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés megkötését követően hatályba lépő bármely jogszabály módosítás/változás, amely a Vevőre nézve hátrányos anyagi, vagy egyéb következményekkel jár, az Eladóra nem hárítható, így annak terheit a Vevő köteles viselni.

5.18 Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben foglalt ügylet vonatkozásban a 2/2009. (VI.24.) PK vélemény alapján az 2. pontban feltüntetett ingatlanok (Gépkocsi-beálló) oszthatatlan szolgáltatásként (dologösszességként) kerülnek értékesítésre.

Budapest, 2021.01.21.

Eladó
Fundawell Kft.
képv.: Tóth Gábor ügyvezető

Vevő
Déryné Nonprofit Kft.
képviseli: Kis Domonkos Márk ügyvezető

Ellenjegyzem:
Dr. T. Szabó János ügyvéd (BÜK: 20408, KASZ: 36069903)
Budapest, 2021.01.21.

6. TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA

6.1 Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja, azonban Eladónak a tulajdonátszállásra vonatkozó hozzájáruló nyilatkozatának csatolásáig a szerződő felek közösen kéri az illetékes Földhivatalt, hogy az Inyvt. 47/A. § (1) bekezdés b) alpontja alapján Vevő javára történő **tulajdonjog bejegyzési kérelem függőben tartásra** kerüljön az Eladó által a bejegyzési engedély megadására a jelen szerződésben meghatározott időpontig, **legfeljebb 6 hónap időtartamra**.

6.2 Vevő jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy ha az adásvételi szerződés Eladó vagy Vevő által gyakorolt ellátás folytán megszűnik, a Vevő javára szóló tulajdonjog bejegyzési engedély iránti kérelem az ingatlanok tulajdoni lapjának széljegyről Eladó egyoldalú kérelme alapján törlésre kerüljön az ingatlan nyilvántartásból. Vevő jelen nyilatkozata a Ptk. 5:178 § (2) bekezdése szerinti Vevő törlési engedélyének minősül.

6.3 Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban (bejegyzési engedély) „*feltétlen és visszavonhatatlan*” hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjoga törlésre és **Vevő tulajdonjoga az 2. pontban megjelölt**

- **Teremgarázs 1/39 ingatlanhányada vonatkozásában 1/1 tulajdoni hányad arányban (Gépkocsi-beálló 1)**
- **Teremgarázs 1/39 ingatlanhányada vonatkozásában 1/1 tulajdoni hányad arányban (Gépkocsi-beálló 2)**
- **Teremgarázs 1/24 ingatlanhányada vonatkozásában 1/1 tulajdoni hányad arányban (Gépkocsi-beálló 3)**

az illetékes Földhivatalnál **vétel** jogcímén bejegyzést nyerjen.

6.4 Eladó a jelen szerződés aláírásával a tulajdonjog átruházó nyilatkozatot ügyvédi letétbe helyezi ellenjegyző ügyvédnél.

6.6 A letét Vevő javára történő felszabadításának feltétele, hogy a teljes vételár kiegyenlítésre és ellenjegyző ügyvéd részére hitelt érdemlően írásban igazolásra kerüljön (Eladó írásban tett nyilatkozatával vagy amennyiben Eladó 3 napon belül nem nyilatkozik, úgy a Vevő által kikért visszavonhatatlan banki terhelési értesítővel, és egyúttal Eladó írásbeli értesítésével). Írásbelinek minősül a fennmaradó vételár megfizetésének igazolása, amennyiben az Eladó azt elektronikus levél formájában teszi meg (szabo.janos@drgb.hu e-mail címre.)

7. BIRTOKBAADÁS

7.1 A birtokátruházás feltétele, hogy Vevő valamennyi, Eladóval szemben fennálló fizetési kötelezettségének eleget tett (Vevő az Ingatlan teljes vételárának összegét Eladó részére maradéktalanul megfizette). Felek rögzítik, hogy Ingatlan birtokbaadására a teljes vételár megfizetését követő legkésőbb 8 munkanapon belül kerül sor.

7.2 Felek megállapodnak, hogy a birtokbaadásról jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben az alábbiakat rögzítik:

- (a) birtokbaadás napját
- (b) valamelyik fél által lényegesnek tartott körülményeket
- (c) a közüzemi mérőórák állásait
- (d) a Jótállási jegy, jótállási szabályzat, valamint az ezzel kapcsolatos dokumentum Vevő részére történő átadását

7.3 Felek a birtokbaadással egyidejűleg külön nyilatkozatban rögzítik, hogy Eladó a szerződésben vállalt kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett, Vevő a vételárat maradéktalanul megfizette, a szerződést a Felek szerződésszerűen teljesítették és Feleknek a szerződésből eredően egymással szemben semmilyen követelésük nem áll fenn.

7.4 A birtokbaadás napjáig értelemszerűen Eladót terheli az ingatlan valamennyi terhe (ideértve elsősorban a közüzemi díjakat, közös költséget). Vevő a birtokátruházás napjától viseli az ingatlanok terheit, a kárveszélyt, húzza annak hasznait.

7.5 Vevő vállalja, hogy a közüzemi szerződések módosítása érdekében a birtokbaadás időpontjától számított 7 napon belül eljár az illetékes közműszolgáltatók előtt.

Budapest, 2021.01.21.

Eladó
Fundawell Kft.
képv.: Tóth Gábor ügyvezető

Vevő
Déryné Nonprofit Kft.
képviselet: Kis Domonkos Márk ügyvezető

Ellenjegyzem:
Dr. T. Szabó János ügyvéd (BÜK: 20408, KASZ: 36069903)
Budapest, 2021.01.21.

8. ELÁLLÁSI JOG, A SZERZŐDÉS MEGSZÜNTETÉSE FELBONTÁSA

8.1 Felek a kölcsön teljesítést követő elállás jogát kizárják.

9. KÖLTSÉGEK VISELÉSE

9.1 A jelen szerződéssel kapcsolatos költségeket, az ingatlanszerzéssel kapcsolatos tulajdonszerzési illetéket, illetve a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének költségeit a Vevő viseli, míg az Ingatlan birtokátruházásával kapcsolatos költségeket, az Ingatlan értékesítéséből eredő esetleges adófizetési kötelezettség Eladót terheli. Felek rögzítik, hogy jelen szerződést szerkesztő ügyvéd Eladót kioktatta az ingatlanértékesítés hatályos adó, míg Vevőt az illetéktörvény vonatkozó rendelkezéseiről. Szerződő Felek az adó- és illetékfizetési kötelezettségről szóló rendelkezéseket megértették, tudomásul vették.

9.2 Vevő az Ingatlan visszterhes vagyonszerzése után illeték fizetésére köteles, mely visszterhes vagyónátruházási illeték általános mértéke „az illetékekről” szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: **Itv.**) 19.§ (1) bekezdésének pontja alapján a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett **forgalmi értéke után 4%**.

9.3 Vevő tudomásul veszi, hogy az **Itv.** 69. §-a alapján az illeték alapjául szolgáló forgalmi értéket az állami adóhatóság állapítja meg, azonban a vagyonszerző a forgalmi értékről nyilatkozhat. Az állami adóhatóság a forgalmi értéket elsősorban az összehasonlító értékadatok alapján állapítja meg, de - összehasonlító értékadatok hiányában - más érték meghatározó módszert is alkalmazhat. Az állami adóhatóság a forgalmi érték megállapítása során a vagyonszerző nyilatkozatát figyelembe veheti, szükség esetén helyszíni szemlét tarthat, külső szakértőt vonhat be, továbbá felhasználhatja az ingatlan energiatanúsítványában foglalt adatokat.

9.4 Vevő tudomással bír arról, hogy az **Itv.** 77. § a) pontja szerint kiszabás alapján pénzzel kell megfizetni a vagyonszerzési illetéket, melyről az **Itv.** 78. § (1) bekezdése szerint az adóhatóság fizetési meghagyást (határozatot) ad ki. Az **Itv.** 78. § (3) bekezdése szerint a fizetési meghagyás (határozat) alapján fizetendő illeték a határozat jogerőre emelkedését követő 15. napon válik esedékessé.

9.5 Vevők és Eladó végezetül tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatása nem terjedt ki és nem is kell kiterjednie az illeték/adó mértékére, valamint számítására; az okiratszerkesztő ügyvédnek nem feladata a további adótanácsadói, adóoptimalizálásra irányuló tevékenység.

10. MEGHATALMAZÁS

10.1 Szerződő felek meghatalmazzák dr. T. Szabó János ügyvédet (Gulyás & Szabó Ügyvédi Iroda, 1053 Budapest, Magyar u. 3. I/2., Budapesti Ügyvédi Kamara, lajstromszám: 20408, KASZ: 36069903), hogy a jelen adásvételi szerződés alapján a feleket a földhivatali eljárásban képviselje, helyettük, nevükben eljárjon. **dr. T. Szabó János ügyvéd a meghatalmazást elfogadom.**

10.2 Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részükre megfelelő tájékoztatást nyújtott a jelen ingatlan-adásvételre vonatkozó anyagi- és eljárásjogi szabályokról, amely tájékoztatást a felek megértették és elfogadták.

10.3 Okiratot szerkesztő ügyvéd a jelen szerződést a keltezés napjának megfelelő időpontban jegyzi ellen.

10.4 Felek az „*általános közigazgatási rendtartásról*” szóló 2016. évi CL. törvény 13.§ (6) bekezdése alapján kifejezetten kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot (földhivatal), hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a döntést tartalmazó határozat részükre közvetlenül is kézbesítésre kerüljön.

11. SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA, A SZERZŐDÉS TELJESSÉGE

11.1 A Felek megegyeznek, hogy jelen szerződés módosítása csak írásban – kizárólag a jelen szerződéssel azonos formai szabályok betartásával – érvényes, továbbá, hogy ha a jelen szerződésben foglalt valamely rendelkezés érvénytelennek bizonyulna, vagy azzá válna, az a jelen szerződés egészére nem hat ki. A Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen Szerződés hatályon kívüli vagy érvénytelenné vált rendelkezéseit a gazdaságilag elérni kívánt célhoz legközelebb álló szabállyal pótolják. Jelen rendelkezés alól kivételt képez a bankszámla, illetve a Kivitelező személyének megjelölése, illetve módosítása, mely a jelen szerződés kétoldali módosítását nem igényli, de az Eladó a változásról – annak megtörténtétől számított 30 napon belül – írásban köteles a Vevőt értesíteni. Az értesítés kézhezvételétől a Vevő csak a saját veszélyére térhet el az értesítésben foglaltaktól. Az értesítés elmaradásából eredő, a Vevőt ért károkért az Eladó felelősséggel tartozik. Az Eladó a jelen pontban foglalt változásokról akár olyan módon is értesítheti a Vevőt, hogy a módosítást az Adásvételi Szerződés szövegébe belefoglalja.

Budapest, 2021.01.21.

Eladó
Fundawell Kft.
képv.: Tóth Gábor ügyvezető

Vevő
Déryné Nonprofit Kft.
képvisele: Kis Domonkos Márk ügyvezető

Ellenjegyzem:
Dr. T. Szabó János ügyvéd (BÜK: 20408, KASZ: 36069903)
Budapest, 2021.01.21.

11.2 Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés minden jogot és kötelezettséget tartalmaz, ezen túlmenően, semmilyen egyéb jogot és kötelezettséget egymással szemben nem vállaltak, és nem kívántak rögzíteni.

11.3 Szerződő felek rögzítik, hogy minden olyan tény, körülmény, nyilatkozat, amely a szerződéskötés szempontjából lényeges, a jelen Szerződés részét képezi, ezen túlmenően semmilyen más kérdést rendezni nem kívánnak.

12. A JOGVITÁK RENDEZÉSE

12.1 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződésből eredő esetleges jogvitákat békés úton rendezik, és csak végső esetben fordulnak bírósághoz. A jogvitával kapcsolatosan egyeztetést folytatnak, és ennek eredménytelensége esetén a jogvita bírósági útra terelése esetén az általános illetékességi szabályok alkalmazandóak.

13. ÜGYVÉDI TÉNYVÁZLAT

13.1 A jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak minősül.

13.2 Alulírott, Dr. T. Szabó János ügyvéd, a jelen szerződés aláírásával elismerem, hogy tudomással bírok arról, hogy a jelen szerződés alapján – minthogy az egyben letéti szerződésnek is minősül – engem kötelezettségek terhelnek, és kötelezettséget válllok arra, hogy a letétkezelési, őrzési és felszabadítási kötelezettségemnek a jelen szerződésben foglaltak szerint eleget teszek.

14. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

14.1 Felek rögzítik, hogy ellenkező értelmű kikötés hiányában az egyes számra hivatkozó szavak többes számra is vonatkoznak, a személyekre hivatkozó szavak vonatkoznak a jogi személyekre és a nem jogi személyekre is; valamint ugyanez érvényes (minden egyes esetben) fordítva is.

14.2 Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a 14/2018. (VI. 25.) MÜK szabályzat értelmében hozzájárulnak ahhoz, hogy dr. T. Szabó János ügyvéd (Gulyás & Szabó Ügyvédi Iroda, 1053 Budapest, Magyar u. 3. I. 2.) a jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan ismertté vált személyes adataikat kezelje.

14.3 Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy „a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról” szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.) előírásának megfelelően nyilatkozzák, hogy az ügyvédi megbízási szerződéssel kapcsolatban saját nevükben járnak el. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, továbbá ahhoz, hogy más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

14.4 Felek kijelentik, hogy személyes adataikat bármely hatóság kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó eljárásban jogosult felhasználni.

14.5 A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

14.6 A jelen szerződés 7 egymással megegyező eredeti példányban készült, melyből 1-1 példány Felek részére átadásra került. A szerződések átvételét Felek jelen szerződés aláírásával is elismerik és nyugtázzák.

14.7 A jelen szerződést a Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és megmagyarázás után jóváhagyólag aláírják a szerződést készítő ügyvéd ellenjegyzése mellett. Vevő jelen szerződés mellékleteinek, illetve az Ingatlanra vonatkozó használati utasításnak, házirendek az átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Tulajdoni lap másolat
2. számú melléklet: Társasház műszaki Leírás
3. számú melléklet: Teremgarázs albetét alaprajza
4. számú melléklet: Társasházi Alapító Okirat
5. számú melléklet: Társasház Szervezeti és Működési Szabályzata és házirend

Budapest, 2021.01.21.

Eladó
Fundawell Kft.
képvn.: Tóth Gábor ügyvezető

Vevő
Déryné Nonprofit Kft.
képviseli: Kis Domonkos Márk ügyvezető

Ellenjegyzem:
Dr. T. Szabó János ügyvéd (BÜK: 20408, KASZ: 36069903)
Budapest, 2021.01.21.