

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Pilinszky Hubay Katalin Erzsébet 1/2 hányadú eladó és Pilinszky András 1/2 hányadú eladó,
továbbiakban: **Eladók,**

másrészről

T & G HEALTH Egészségügyi Szolgáltató Kft. 1/1 hányadú vevő, továbbiakban: **Vevő,**

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1./ Eladók eladják a Vevő pedig megtekintett műszaki állapotban, a fentiek szerint **megveszi az illetékes földhivatalban, Budapest I. KER (belterület),**

13967/0/A/10

helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben **1015 Budapest, Ostrom utca 16. 1. emelet ajtó: 3. szám alatt található** társasházi lakás megjelölésű, 76 m² alapterületű, 2 egész szobás ingatlant (továbbiakban: **ingatlan**). Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott mellékhelyiségek és a társasházi közös tulajdonból 372/10000 eszmei hányad. Eladók tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett.

Az ingatlan tulajdoni lapján az alábbi terhek találhatók:

III/2.: jelzálogjog 8.500.000.- Ft. és járulékaik erejéig a Jelzálogbank Rt. javára

III/3.: elidegenítési és terhelési tilalom a Jelzálogbank Rt. javára

Eladók kijelentik és szavatolják, hogy a terhek aktuális összege nem haladja meg a 3.000.000.- Ft-ot.

Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy amennyiben az illetékes földhivatal jelen adásvételi szerződést széljegyzí és a fenti terhekre (a Jogosult által kiadott törlési nyilatkozatok) vonatkozó törlési engedélyek és kérelmek azt követően kerülnek benyújtásra az ingatlan-nyilvántartásba, a törlési engedélyek és kérelmek rangsora jelen szerződés alapján feljegyzett tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem rangsorát megelőzze. **(RANGSORCSERE IRÁNTI KÉRELEM)**

2./ Felek az ingatlan kölcsönösen megállapított vételárát **72.000.000,- Ft** összegben határozzák meg.

3./ Fizetési feltételek:

a) Vevő kötelezettséget vállal, hogy jelen szerződés aláírásának napján megfizet Eladók részére **21.600.000.- Ft-ot** (melyből **7.200.000.- Ft-ot** foglalónak tekintenek) oly módon, hogy a tehermentesítéshez szükséges összeget átutalják az igazoláson szereplő OTP Banknál vezetett **11707055-95963007-05021953 sz. számlára**, a fennmaradó összeget pedig átutalja Pilinszky Hubay Katalin Erzsébet Eladó CIB Banknál vezetett **10700464-52618093-51100005 sz. számlájára**. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével és annak következményeivel tisztában vannak, tehát tudomással bírnak arról, hogy a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglaló összegét elveszíti, míg a kapott foglalót kétszeres összegben köteles visszatéríteni, amennyiben pedig a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felel, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A foglaló visszaköveteléséről való lemondás, illetőleg a foglaló kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít, a kártérítésbe azonban a foglaló értéke beszámít. Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy jelen összegből a tehermentesítésről haladéktalanul intézkednek, oly módon, hogy a törlési engedélyt beszerzik és azt az eljárási díj (**16.600.- Ft./törlési engedély**) lerovása mellett érkeztetik az illetékes földhivatalnál soron kívüli eljárásban.

b) Vevő kötelezettséget vállal, hogy **2021.01.15.** napjáig -feltéve, hogy Eladók igazolják Vevő és hitelező bank felé, hogy az ingatlan széljegymentes (kivéve jelen adásvétel) és per-, teher-, igénymentes- megfizeti Eladók részére a fennmaradó **50.400.000.- Ft-ot**, oly módon, hogy Széchenyi Beruházási Hitelt vesz fel a Sberbank Magyarország Zrt.-től (továbbiakban: Bank), mely összeget a hitelt nyújtó bank közvetlenül átutalja Eladók 3/a pontban megjelölt számlájára.

T&G Health Kft.

1015 Budapest ④

Ostrom u. 16.

Adószám: 13280484-2-41


Pilinszky Hubay Katalin
Erzsébet eladó


Pilinszky András
eladó


T & G HEALTH
Egészségügyi Szolgáltató Kft.
vevő képvis.: Dr. Babai László
István ügyvezető


Dr. Mikó Attila
ügyvéd

DR. MIKÓ ATTILA ÜGYVÉD
1137 Bp., Pozsonyi út 3.
KAY: 36065404
Mobil: +36 30 9 427 533
Email: mika@ugyvedma.hu
www.ugyvedma.hu

Eladók a fenti teljesítéseket saját kezükhöz történő, szerződésszerű teljesítésnek fogadják el. Felek megállapodnak, hogy előzetes megegyezést követően előzetes teljesítést elfogadnak.

Szerződő felek a hitel folyósítás esetén már most hozzájárulnak ahhoz, hogy az ingatlanra az adásvételt finanszírozó Bank javára a folyósított hitel és járulékaik erejéig **önálló zálogjog** kerüljön bejegyzésre. A vevő a jelzálogjog biztosítására jelen szerződés aláírásával a Bank javára **elidegenítési és terhelési tilalmat alapít**, melynek a vevő tulajdonjogával egyidejű bejegyzését kéri a Földhivaltól. Szerződő felek megállapodnak azonban abban, hogy a **Bank** általi kölcsönszerződés aláírását követően – a bank írásbeli kifejezett hozzájárulása nélkül – egyik fél sem jogosult a szerződést módosítani, elállni, vagy bármilyen módon megszüntetni. A **Bank** engedélye nélküli ilyen jog gyakorlása érvénytelen. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a banki hitel folyósítása érdekében a vevővel együttműködik és tőle ésszerűen elvárható szükséges okiratokat, nyilatkozatokat aláírja. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy – eladók által jelen szerződésben előírt kötelezettségek határidőn belül történő teljesítése mellett - a Bank által megkövetelt feltételeket határidőben teljesíti. Vevő kijelenti és szavatolja, hogy amennyiben a hitel összege kevesebb az igényeltnél, úgy a különbözetet önerőből Eladók 3/a) pontban megjelölt számlaszámára pótolja.

4./ Felek rögzítik, hogy Vevő már az ingatlan **birtokában van**. Vevő a birtokbaadás napjától viseli az ingatlan terheit és a kárveszélyt, és a birtokba vételtől szedi az ingatlan hasznait.

5./ Eladók kijelentik és szavatolják, hogy **az ingatlan 1./ pontban foglaltakon túl per-, teher- igény- és köztartozásmentes** illetve az ingatlanra vonatkozóan elővásárlási jog senki részére nem áll fenn sem jogszabály, sem szerződés, sem alapító okirat alapján illetve nem képezi házassági vagyontöredék részét (azt adók és adók módjára behajtandó köztartozások nem terhelik), Vevő a teljes vételár megfizetésével **per-, teher-, igény- és köztartozásmentes** ingatlan tulajdont szerez.

6./ Eladók kötelesek a teljes vételár kifizetését megelőzően a **társasház és a közművek** azon nyilatkozatait Vevő részére bemutatni, hogy tartozása a társasház és a közművek felé nem áll fenn. Amennyiben a teljes vételár megfizetése napján az ingatlannal kapcsolatosan a nyilatkozatokhoz képest bármilyen teher, illetőleg tartozás áll fenn, úgy Felek egymással elszámolnak. Felek tudomással bírnak a közműszolgáltatók felé fennálló azon kötelezettségükről, hogy bármely változást 15 napon belül kötelesek bejelenteni. Az ingatlan birtokba adása a közműórák átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzített állásának ismeretében történik.

7./ Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az ingatlannak tudomásuk szerint nincs olyan **rejtett hibája**, amely gátolná, illetőleg zavarná annak rendeltetésszerű használatát. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a szerződéskötés költségei a Vevőt, az esetleges tehermentesítéssel kapcsolatos költségek az eladókat, míg a szerződés módosítás költségei azt a felet terhelik, aki miatt a módosítás szükséges.

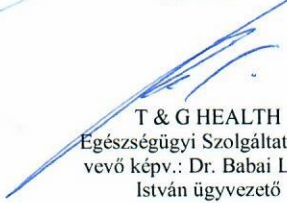
8./ Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta és kioktatta őket a "Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról" szóló **176/2008. (VI. 30.) Korm. Rendelet**ről, mely szerint Eladók kötelezettsége az erre vonatkozó dokumentumot Vevő részére átadni. Eladók a **HET-00913760 számú tanúsítványt** átadták a Vevő részére, melynek átvételét Vevő jelen szerződés aláírásával elismeri.

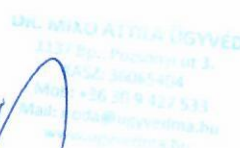
9./ Felek kijelentik és szavatolják, hogy **Eladók cselekvőképes magyar állampolgárok, míg Vevő Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság** és nem áll sem végelszámolási, sem felszámolási, sem csődeljárás alatt, így sem Eladók rendelkezési joga, sem Vevő tulajdonszerzési joga nem korlátozott. A Vevő képviselőjében aláíró természetes személy kijelenti, hogy a Társaság képviselőjében eljárhat, jogokat szerezhet, és kötelezettségeket vállalhat.

10./ Eladók kijelentik, hogy a jelen szerződés 3./ pontban foglalt feltételek teljesülése esetén, a teljes vételár megfizetésével egy időben megadják Vevő részére a tulajdonjog bejegyzési engedélyt, ezért az Ingatlan-nyilvántartási törvény 47/A § (1) bekezdés b) pontja alapján kéri az illetékes földhivaltól, hogy Vevő javára tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet vétel jogcímen széljegyen tüntesse fel, annak elintézését azonban a tulajdonjog átruházó nyilatkozat benyújtásáig, de legfeljebb a törvényes határidő (6 hónap) leteltéig **tartsa függőben**.


Pilinszkyné Hubay Katalin
Erzsébet eladó


Pilinszky András
eladó

T&G Health Kft.
1015 Budapest ④
Ostrom u. 16.
Adószám: 13280484-2-41

T & G HEALTH
Egészségügyi Szolgáltató Kft.
vevő képvis.: Dr. Babai László
István ügyvezető


Dr. Miko Attila
ügyvéd


Felek jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben függőben tartás véghatáridejéig Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozat, azért nem kerül benyújtásra az illetékes földhivatalba, mivel jelen szerződés bármely okból meghiúsul, bármelyik fél kérelmére a szerződést közös megegyezéssel felbontják vagy megszüntetik, és kiadják azon nyilatkozatot, amely szükséges ahhoz, hogy az illetékes földhivatalnál az ingatlan tulajdoni lapjáról a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet széljegyről törölni tudja, feltéve, hogy Felek egymással megfelelően elszámoltak. A teljes vételár kifizetéséig, tekintettel a vételár kifizetés ütemére, Eladók a tulajdonjogát fenntartják.

Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot (mely tartalmazza Eladók végleges, feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzési engedélyét) adnak ki, amelyet **letétbe helyeznek** eljáró ügyvédnél, mint letéteményesnél ellenjegyzett okirati formában 8 eredeti példányban, melynek felszabadításáról külön letéti szerződésben rendelkeznek.

11./ Felek ezúton hozzájárulnak ahhoz, hogy **személyes adataikat** jelen szerződés és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyek az adásvételi szerződés megkötését követően Vevő tulajdon jogának ingatlan nyilvántartási céljából szükségesek.

12./ Felek kijelentik, hogy az **adó-, és illetékszabályokra** vonatkozó tájékoztatást tudomásul veszik, ily módon jelen adásvételi szerződés kapcsán felmerülő mindennemű költség (beleértve a földhivatali ig. szolgáltatási díjat is) és a vagyonszerzési illeték a Vevőt, míg a felmerülő személyi jövedelemadó az Eladókat terheli. Eladók tudomással bírnak arról, hogy e körülmény azonban nem mentesíti őket az adóbevallási és az esetleges adófizetési kötelezettség alól. Felek tudomásul veszik azt az ügyvédi tájékoztatást, hogy az eljáró ügyvéd adó- és illetékügyben eljárást és felelősséget nem vállal. Vevő a B400 sz. nyomtatványt – eleget téve jogszabályi kötelezettségének, jelen szerződés aláírásakor kitöltötte.

13./ Szerződő Felek kifejezetten felhatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy esetleges név-, adat-, száméírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében e hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján, és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen **kijavítás** nem minősül a szerződés módosításnak.

14./ Felek jelen szerződés aláírásával **megbízák és meghatalmazzák Dr. Mikó Attila Ügyvédet** (1137 Budapest, Pozsonyi út 3. II/2., helyettesként: Dr. Landgraf Erik ügyvédet székhely: 1214 Budapest, Kazánház u. 11.), hogy jelen adásvételi szerződést és csatlakozó iratait készítse el, ellenjegyezze és őket jelen ügyben a földhivatal előtt képviselje –beleértve a tehermentesítéssel kapcsolatos eljárást is-, mely meghatalmazást eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával elfogad.

Felek kijelentik, hogy az ingatlant és a vételárat egymással arányosnak és egyenértékűnek tekintik, jelen szerződés megkötésekor nem állnak sem kényszer, sem fenyegetés hatása alatt, minden lényeges körülményt ismernek, egymást tévedésbe nem ejtették, amennyiben a szerződés szerinti feltételek teljesülnek egymással szemben semmilyen további követelést nem támasztanak. Felek kijelentik, hogy az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatását az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések jogalapító hatályáról, a széljegyről, a tulajdonjog megszűnéséről és keletkezéséről, továbbá minden egyéb a szerződést érintő szabályról, körülményről megértették, további kérdésük, észrevételük nincs és ezen jogszabályi rendelkezések ismeretében írják alá jelen ingatlan adásvételi szerződést. A Felek rögzítik, hogy valós, kinyilvánított szándékukat, akaratukat a jelen okirat teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően tartalmazza, azt az eljáró ügyvéd teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően feltárta, tisztázta. Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a fentiek szerint kinyilvánított akaratukat, nyilatkozataikat valóságosnak és hitelesnek elfogadva jár el. A jelen ingatlan adásvételi szerződést a Felek mindegyike elolvasta, az abban foglaltakat mindenre kiterjedően megismerte, annak tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit értelmezte, megértette, magára nézve kifejezetten elfogadta. Kijelentik a Felek továbbá, hogy a szerződés szövegezését egyértelműnek és érthetőnek találják, hogy annak tartalma nem sérti a jóhiszeműség követelményét, nem tér el a szerződésre irányadó rendelkezésektől és minden tekintetben összeegyeztethető a szerződés tárgyával és rendeltetésével.

T & G Health Kft.

1015 Budapest ④

Ostrom u. 16.

Adószám: 13280484-2-41

Pilinszky Hubay Katalin
Erzsébet eladó

Pilinszky András
eladó

T & G HEALTH
Egészségügyi Szolgáltató Kft.
vevő képvis.: Dr. Babai László
István ügyvezető

Dr. Mikó Attila
ügyvéd

DR. MIKÓ ATTILA ÜGYVÉD
1137 Bp., Pozsonyi út 3.
KASZ: 96065404
Mob: +36 30 9 427 533
Email: mada@ugyvedma.hu
www.ugyvedma.hu

Felek jelen szerződést átolvasás és közös értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírásukkal látják el, egyúttal elismerik, hogy annak 1-1 példányát átvették.

Budapest, 2020.10.08.

.....
**Pilinszkyné Hubay Katalin Erzsébet sz.: Hubay
 Katalin Erzsébet 1/2 arányú eladó**

születési hely, idő: Miskolc II., 1956.01.21.
 anyja neve: Tóth Klára
 lakcím: 1015 Budapest, Ostrom utca 16. 1/3.
 személyi szám: 2-560121-5955
 szig. szám: 939166DE
 adóazonosító jel: 8325264020

.....
**Pilinszky András sz.: Pilinszky András
 1/2 arányú eladó**

születési hely, idő: Nyíregyháza, 1955.04.06.
 anyja neve: Szilvasán Katalin
 lakcím: 1014 Budapest, Szentháromság u. 7. 1. emelet 9.
 személyi szám: 1-550406-1394
 szig. szám: 608884DE
 adóazonosító jel: 8322363648

**Ellenjegyzem: Budapest, 2020.10.08.
 KASZ: 36065404**

.....
**T & G HEALTH Egészségügyi Szolgáltató Kft.
 1/1 arányú vevő**

cégjegyzék szám: 01-09-879970
 székhely: 1015 Budapest, Ostrom u. 16. fszt. 1.
 statisztikai számjel: 13280484-8621-113-01
 adószám: 13280484-2-41
**Vevő képviselőjében eljár: Dr. Babai László István
 ügyvezető**

Pilinszkyné Hubay Katalin
 Erzsébet eladó

Pilinszky András
 eladó

T & G HEALTH
 Egészségügyi Szolgáltató Kft.
 vevő képv.: Dr. Babai László
 István ügyvezető

Dr. Mikó Attila
 ügyvéd