

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött

egyrészt **Marosi Gabriella** születési neve: Marosi Gabriella

személyi azonosító jele:

adóazonosító jele:

állampolgár) 21. sz.

szám alatti lakos állatutalaidonos, és Gelléri Gabriella születési neve:

an.:

személyi azonosító:

adóazonosító száma:

állampolgár)

szám alatti lakos hasznélvező, mint

Eladók – továbbiakban Eladók –,

másrészt **Zsolnai Gáborné** születési neve:

an.:

személyi

azonosító jele:

adóazonosító jele:

állampolgár) 2

szám alatti lakos ajlagvevő, és Zsolnai Gábor születési neve:

an.:

személyi azonosító jele:

adóazonosító jele:

állampolgár)

szám alatti lakos hasznélvezeti vevő, mint **Vevők –**

továbbiakban Vevők – együttesen, mint szerződő felek – a továbbiakban: **Felek** – között alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett:

Az adásvétel tárgya**1.1.**

Szerződő Felek rögzítik, hogy az **Marosi Gabriella Eladó** tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban felvett **Vác belterület 2823 hrsz-ú 778 m² alapterületű, „kivett lakóház és udvar és garázs és gazdasági épület” megnevezésű ingatlan 700/4000 tulajdoni hányada – Gelléri Gabriella holtig tartó hasznélvezeti jogával terhelt –.**

Felek kölcsönösen rögzítik, a tulajdoni lapon I/2. sorszám alatt 37356/1992 számú határozattal az ingatlan jogi jellegeként **Műemlék** jelleg került bejegyzésre.

Okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy az ÉVM által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szerint a Vác belterület 2823 hrsz-ú ingatlan védeltségi jellege **műemlék** (törzsszáma: 7462, azonosító száma: 7549).

Erre tekintettel a magyar építészetről szóló 2023. évi C. tv. 127. §. (8) bek. alapján elsődlegesen a Magyar Államot, másodsorban Vác Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg.

Fenti sorrendet követően a Ptk. 5: 81. §. szerint elővásárlási jog illeti meg az ingatlan további tulajdonosait – tulajdonostársakat –

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a jelen szerződés 1-1 másolati példányával 3 (három) munkanapon belül megkeresi a fent megjelölt elővásárlásra jogosultakat, hogy e körben a jogszabályban előírt határidőben nyilatkozzanak (Magyar Állam, Vác Város Önkormányzata 30 napon belül, továbbá a tulajdonostársak 15 napon belül).

Az ingatlan természetben 2600 Vác, II. Rákóczi Ferenc út 7. szám alatt található.

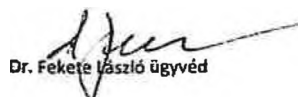
1.2.

Eladók a tulajdonjogot/hasznélvezeti jogot a 2025. július 7. napján kelt 1515062/6/2025 megrendelés számon kiadott elektronikus úton előállított e-hiteles tulajdoni lap másolattal igazolták.

Felek bemutatott tulajdoni lapot a jelen jogügylet megkötésénél kölcsönösen elfogadják.


Marosi Gabriella Eladó


Gelléri Gabriella Eladó/hasznélvező


Dr. Fekete László ügyvéd


Zsolnai Gáborné Vevő


Zsolnai Gábor Hasznélvezeti Vevő

A vételár és megfizetése

2.1

Eladók eladják, Vevők pedig jelenlegi, megtekintett állapotában megvásárolják fent megjelölt Vác belterület 2823 hrsz-ú ingatlan 700/4000 (hétszáz/négyezred) tulajdoni hányadát, annak minden természetes és törvényi alkotórészeivel együtt, a kölcsönösen kialakított 37.500.000.-Ft, azaz Harminchétmillió-ötszázezer forint vételárért.

Szerződő felek rögzítik, hogy a 700 /4000 tulajdoni hányadhoz tartozik egy 46 m2 alapterületű lakás külön bejárattal (1 + félszoba, konyha, fürdőszoba, előtér), és a földterületből az elkerített udvarrész kizárólagos használata.

Felek egyezően adják elő, hogy a vételárat az aktuális ingatlanforgalmi adatok ismeretében, különösen a hasonló adottságokkal rendelkező ingatlanok forgalmi értékére figyelemmel közösen határozták meg, és kijelentik, hogy ezzel kapcsolatosan egymással szemben sem most, sem a jövőre nézve semminemű kifogást nem támasztanak.

A felek kijelentik továbbá, hogy az ingatlan vételárát értékarányosnak találják, erre való tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (továbbiakban: Ptk.) 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevők feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

2.2.

Felek az alábbiak szerint rögzítik azon megállapodásukat, miszerint a Vevők a vételárat a következők szerint kötelesek megfizetni az Eladó részére:

I.

Vevők vállalják, jelen adásvételi szerződés aláírását követő 2 (kettő) napon belül 32.000.000.-Ft-ot, azaz Harminckétfőmillió forintot vételárrész loecímén átutalnak – Eladók megállapodása alapján – Marosi Gabriella Eladó íál vezetett számú számlájára.

Eladók kijelentik, hogy a vételár rész fenti bankszámlára történő megfizetését saját kezeikhez való joghatályos teljesítésnek ismerik el.

Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az Eladók által megadott fent megjelölt bankszámlán jóváírásra került.

Felek tudomásul veszik, amennyiben az 1.1. pontban megjelölt elővásárlási jogosultak közül bárki az elővásárlási jogát gyakorolja, és a 32.000.000.-Ft vételár részt az Eladó számlájára átutalta, úgy az azt követő 8 (nyolc) napon belül Eladó a részére megfizetett 32.000.000.-Ft összegű vételár részt köteles a Vevők részére egyösszegben visszafizetni.

II.

Vevők kötelezettséget vállalnak arra is, amennyiben elővásárlási jogosultak ezen jogukat nem gyakorolják, úgy annak tudomásukra jutásától számított 8 (nyolc) napon belül átutalnak 5.500.000.-Ft-ot, azaz Ötmillió-ötszázezer forintot vételár hátralék loecímén – Eladók megállapodása alapján – Marosi Gabriella í Banknál vezetett számú számlájára.

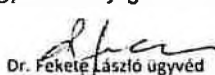
Eladók kijelenti, hogy a vételár hátralék fenti bankszámlára történő megfizetését saját kezeikhez való joghatályos teljesítésnek ismerik el.

Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az Eladók által megadott fent megjelölt bankszámlán jóváírásra került.

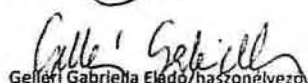
2.3.

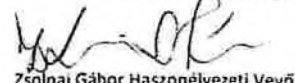
Eladók a 2.2.II. pontban megjelölt összegű vételárhátralék fenti bankszámlán részére történt jóváírását követően haladéktalanul írásban - megteszik erről szóló nyilatkozatát a e-mail címről, az eljáró ügyvéd felé a drfeketel.ugyved@gmail.com e-mail címre megküldi, vagy levelben, postai úton nyilatkozik. Eladók tudomásul veszi, hogy amennyiben a jóváírás megtörténtétől számított 3 (három) napon belül a Vevők teljesítését nem igazolná eljáró ügyvéd felé, úgy a Vevők jogosulttá válnak teljesítésük hitelt érdemlő igazolására.


Marosi Gabriella Eladó


Dr. Fekete László ügyvéd


Zsolnai Gábor Vevő


Gelléri Gabriella Eladó, haszonélvező


Zsolnai Gábor Haszonélvezeti Vevő

2.4.

Eladók kijelentik, hogy a jelen szerződésben feltüntetett bankszámlaszámot ellenőrizték, azt rendben lévőnek találták, és tudomásul veszik, hogy a bankszámlaszám esetleges téves megjelöléséért a másik felet és az eljáró ügyvédet semmilyen felelősség nem terheli.

Ingtalan-nyilvántartási rendelkezések

3.1.

Marosi Gabriella Eladó tekintettel a vételár fent részletezett módon történő megfizetésére, a teljes vételár kiegyenlítéséig tulajdonjogát fenntartja, ennek időtartama alatt Vevők tulajdonszerzésre/haszonélvezeti jog megszerzésére irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja (Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (Ptk.) 6:216. §. (1) bek.).

Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.1. pontban megjelölt Vác belterület 2823 hrsz-ú ingatlan 700/4000 hányadára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön Zsolnai Gáborné Vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapig tartó, határozott időre vonatkozóan (Ptk. 6:216 §. (3) bek., Inyvtv. Vhr. 20.§. 18. pontja és az Inyvtv. 44.§. /1/ bek.).

Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés ingatlan-nyilvántartás felé történő földhivatali benyújtásától számított 6 hónapos határidőt követően az ingatlan III. részén bejegyzett tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlésre kerül, amennyiben ezen időtartam alatt a bejegyzési engedély nem került benyújtásra. Ezen határidő jogvesztő.

3.2.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen szerződésben részletezettek szerint, külön írásban tett – eljáró ügyvédnél letétbe helyezett – nyilatkozat alapján feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adja ahhoz, hogy az 1.1. pontban megjelölt Vác belterület 2823 hrsz-ú ingatlan 700/4000 hányadának tulajdonjoga Zsolnai Gáborné Vevő javára, valamint Zsolnai Gábor holtig tartó haszonélvezeti joga - adásvétel jogcímén - az Marosi Gabriella Eladó 700/4000-ed arányú tulajdonjogának, és Gelléri Gabriella holtig tartó haszonélvezeti jogának törlése mellett az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Eladók jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezett okiratba adják a Vevők tulajdonjogának/haszonélvezeti jogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatukat (bejegyzési engedélyt).

Dr. Fekete László letéteményes jelen szerződés aláírásával – ami egyben letéti szerződésnek is minősül – kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt az ügyvédek letét-és pénzkezeléséről szóló 7/2018. (III.26.) MÜK szabályzatban foglaltaknak megfelelően annak kiadásáig megőrzi, egyben visszavonhatatlanul igazolja, hogy a fenti bejegyzési engedélyt 3 (három) eredeti példányban letétbe vette, továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy a letétet a fent részletezetteknek megfelelően kezeli, azaz letétkezelési, őrzési, felszabadítási és ingatlan-nyilvántartási eljárás kezdeményezési kötelezettségének jelen szerződés szerint eleget tesz.

Az ügyvéd jogosult és köteles az ügyvédi letétbe helyezett tulajdonjog/haszonélvezeti jog bejegyzési engedélyt tartalmazó nyilatkozatot Eladók részéről írásban történő értesítést követően 5 (öt) munkanapon belül benyújtani az illetékes földhivatalhoz.

Az értesítés esetleges elmulasztásából keletkező károk tekintetében a felelősségét okiratszerkesztő ügyvéd jelen okirat aláírásával és ellenjegyzésével kizárja.

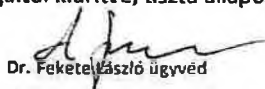
Birtokátruházás

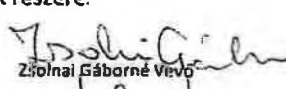
4.1.

Szerződő felek megállapodása alapján a Vevők a teljes vételár megfizetését követően, legkésőbb 2025. szeptember 5. napjáig lépnek az ingatlanhányad birtokába, attól a naptól kezdve viselik annak terheit és húzzák hasznalt, továbbá viselik mindazt a kárt, amelynek megtérítésére harmadik személyt kötelezni nem lehet.

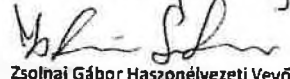
Eladók vállalják, hogy az ingatlanrész ingóságaitól kiürítve, tiszta állapotban adják át a Vevők részére.


Marosi Gabriella Eladó


Dr. Fekete László ügyvéd


Zsolnai Gáborné Vevő


Gelléri Gabriella Eladó/haszonélvező


Zsolnai Gábor Haszonélvezeti Vevő

4.2.

Eladók kijelentik, hogy az ingatlan víz, gáz, elektromos áram, szennyvízcsatorna közmű ellátással rendelkezik, a közművek fogyasztásának mérése egyedi mérővel történik.

Eladók kijelentik, hogy minden közmű vonatkozásában érvényes és nevére szóló szolgáltatási szerződéssel rendelkeznek.

Az ingatlanrész birtokának az átruházása akként történik majd, hogy a felek az Ingatlanrészt közösen bejárják, amelyről írásban jegyzőkönyvet vesznek fel és az Eladók átadják annak kulcsait, továbbá a berendezési és felszerelési tárgyakra vonatkozó dokumentációt.

A birtokba lépéssel egy időben szerződő felek az ingatlanrész közüzemi mérőóráinak gyári számait és az azokon feltüntetett értékeket jegyzőkönyv alapján rögzítik, amely megjelölt értékig az adott közüzemi szolgáltató előtt az Eladók, azt követően a Vevők kötelesek helytállni.

Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a közüzemi mérőórák valamennyi szolgáltató előtt átírásra kerüljenek. Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fogyasztásmérő órákat a birtokba adást követő 15 napon belül a saját nevükre átíratják. Vevők tudomásul veszik, hogy fenti kötelezettségük elmulasztása esetén Eladó jogosult a szolgáltatás kikapcsoltatására.

Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével az ezen a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál a közművek átíratását és az adatváltás átvezetését egy helyen online és ingyenesen lehet kérni.

4.3.

Eladók kötelesek gondoskodni arról, hogy az ingatlanban a birtokátruházáskor azt használó és bejelentett személy ne maradjon hátra és Vevők korlátozásmentes birtokba lépésének és tulajdonszerzésének semminemű egyéb akadálya ne legyen.

Eladók vállalják, hogy az ingatlanban állandó lakóhellyel/tartózkodási hellyel rendelkező személy lakcímét a birtokba adástól számított 15 (tizenöt) napon belül kijelentik.

Eladók jelen okiratban foglaltan kijelentik, és feltétlen szavatosságot vállalnak azért is, hogy az ingatlanba jogi személy, egyéni vállalkozás, illetve bármely más egyéb szervezet bejelentve (székhely, telephely stb.) nincsen.

Kellék- és jogszatosság

5.1.

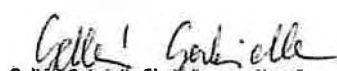
Eladók – tekintettel a tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vételi jog jogintézményére – az adásvételi szerződés hatálya alatt az ingatlanrészre vonatkozó kötelezettséget nem vállalnak, szerződést nem kötnek, egyéb módon nem rendelkeznek vele, meg nem terhelik, fedezetként nem ajánlják fel.

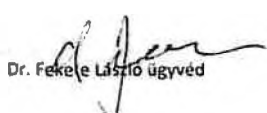
Eladók az ingatlanrész per-, teher-, és igénymentességéért – ez utóbbi alól kivételt képez az 1.1. pontban megjelölt elővásárlási jog - szavatosságot vállalnak, kijelentik, hogy semmiféle közadó, közadó jellegű, vagy azok módjára behajtandó olyan tartozásuk nincs, amelyért az ingatlanrész az arra történő jelzálogjog bejegyzés nélkül is felelősséggel tartoznának.

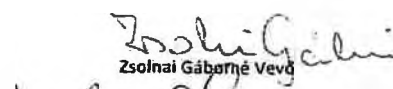
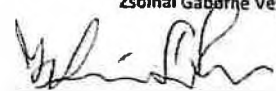
Eladók kijelentik továbbá, hogy az ingatlanrészt közüzemi díjtartozások nem terhelik, illetve amennyiben bármely tartozás felmerülne, úgy annak kiegyenlítését a birtokbaadás időpontjáig terjedő időszakra vonatkozóan magukra vállalják.

Kötelezik magukat továbbá, hogy amennyiben Vevőket bármely hatóság részéről az ingatlanrészrel összefüggésben olyan joghátrány éri, amely miatt fizetési kötelezettségük keletkezik, és ezen joghátrány alkalmazásának oka, olyan cselekvés vagy mulasztás, mely a Vevők tulajdonszerzését/használati jog szerzését megelőző időszakban történt, úgy ennek hitelt érdemlően igazolt összegét a Vevők részére megfizetik.


Marosi Gabriella Eladó


Gellér Gabriella Eladó/használati Vevő


Dr. Fekete László ügyvéd


Zsolnai Gábor Vevő

Zsolnai Gábor Használati Vevő

5.2.

Eladók szavatosságot vállalnak azért is, hogy az ingatlanrész tulajdoni lapja az ingatlanrész jelen szerződés aláírásának napján fennálló állapotát tükrözi, továbbá azon nem áll fenn olyan jog, kötelezettség, tény vagy bejegyzési kérelem, amely a tulajdoni lapon nincsen feltüntetve.

Eladók szavatolnak azért is, hogy az ingatlanrésznek nincsen ingatlan-nyilvántartáson kívüli társtulajdonosa, haszonélvezője, sem házassági vagy élettársi vagyonszövetség címén, sem bármely más jogcímen.

Eladók feltétlen szavatosságot vállalnak továbbá, hogy az 1.1. pontban megjelölt ingatlanrész nem képezi végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zárlat alatt, továbbá nem képezi semminemű jogvita tárgyát harmadik személlyel szemben.

Eladók kijelentik, hogy mindezek értelmében a Vevőkkel szemben harmadik személy tulajdoni, kártérítési, illetve egyéb igénnyel nem léphet fel, de amennyiben ilyen jogos igény előfordul, ezeknek a kielégítését magukra vállalják. Eladók tekintettel a Ptk. 6:120 § /1/ bekezdésében foglaltakra kijelentik, hogy az ingatlanrész értékesítésével összefüggésben harmadik személy kielégítési alapját sem részben, sem pedig egészben nem vonják el.

Eladók feltétlen szavatosságot vállalnak azért, hogy jelen Ingatlanrész adásvételi szerződés megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, egyéb megállapodást, bírósági ítéletet, egyéb bírósági vagy más hatósági határozatot, amelyben Eladók félként szerepel, vagy amely Eladók vagyonára kötelező rendelkezést tartalmaz, szavatol azért, hogy nincs tudomása olyan követelésről, folyamatban lévő polgári peres vagy nemperes eljárásról, választott bírósági eljárásról, büntetőeljárásról, közigazgatási vagy egyéb hatósági eljárásról, amely a jelen Ingatlanrész adásvételi szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érintheti, vagy bármilyen módon befolyásolhatja az ingatlanrészt és/vagy annak jogi helyzetét. Eladók szavatolják, hogy az ingatlanrész vagyoni betétként (apport) semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része.

5.3.

Eladók – tekintettel a birtokátruházás jövőbeni megtörténte – jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra is, hogy az ingatlanrész állagát a birtokbaadás időpontjáig jelen szerződés aláírásakor fennálló állapot szerint megőrzik, azt jó gazda módjára használják.

Eladók kijelentik és jótállnak azért, hogy az ingatlanrésztől további, a rendeltetésszerű használathoz, korlátozásmentes birtokláshoz és elidegenítéshez szükséges tudnivaló nincs. Eladók kijelentik, hogy az ingatlanrésznek nincs olyan hibája, amely annak rendeltetésszerű használatát akadályozná, egyben rögzíti, hogy a közüzemi mérőórák külső megtekintés alapján sérülésmentesek.

Eladók kijelentik és szavatolják, hogy a Vevőket teljeskörűen tájékoztatták, nem hallgattak el semmilyen olyan tény, körülményt, amely a Vevők tulajdonszerzését/haszonélvezeti jog szerzését akadályozná, korlátozná.

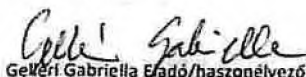
Vevők kijelentik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanrészt ismerik, azt teljes egészében megtekintették, azt az általuk ismert és megtekintett állapotában vásárolják meg, és azt jelenlegi állapotában jelen adásvételi szerződés teljesítéseként elfogadják.

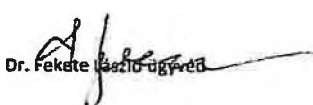
5.4.

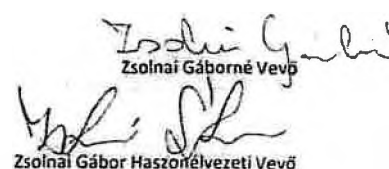
Az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. sz. melléklete szerint az üzemeltető köteles villamos biztonsági felülvizsgálat végzésére a lakóépületekben lévő lakás villamos berendezésén legalább 6 évenként, valamint bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor.

Lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén a villamos biztonsági felülvizsgálat elhagyható, ha a következő két feltétel együttesen teljesül: fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések. Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatását tudomásul vették.


Marosi Gabriella Eladó


Geléri Gabriella Eladó/haszonélvező


Dr. Fekete László ügyvéd


Zsolnai Gáborné Vevő
Zsolnai Gábor Haszonélvezeti Vevő

5.5.

Eladók és Vevők tudomásul veszik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításairól szóló 176/2008 (VI.30.) Korm.rend. alapján jelen lakóingatlanról energetikai tanúsítványt készíttetni kell.

Eladók az általa készített HET-számú tanúsítványt a Vevőknek jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidőben átadják.

6.

Felek megállapodnak abban, amennyiben a Vevők tulajdonjogának/haszonélvezeti jogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatban bármilyen probléma felmerül, akkor az Eladók kötelesek minden olyan jogcselekményt, illetve jognyilatkozatot a Vevők felszólítására határidőben megtenni és a Vevőkkel teljes mértékben együttműködni, amely ahhoz szükséges, hogy a Vevők tulajdonjogának bejegyzése az ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba megtörténjen.

A fenti együttműködést meghaladóan felek – a jelen szerződés megkötését követően is – kötelesek azonnal értesíteni a másik felet minden olyan eseményről, amely az adott felet hátrányosan érintheti, vagy csökkenti azon képességét, hogy a jelen szerződésben vállalt kötelezettségét teljesítse, vagy egyébként a szerződésszerű teljesítést más okból veszélyeztetve látja.

A felek megállapodnak, hogy a Vevők jogszerzése érdekében messzemenően együttműködnek egymással minden olyan módon, amit a jogszabályi rendelkezéseken felül a kölcsönös jóhiszeműség és a tisztesség elve megkövetel.

Vegyes rendelkezések

7.

Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyarországi lakóhellyel rendelkező magyar állampolgárok, akik ügyletkötési képességükben korlátozva nincsenek, jognyilatkozatuk érvényességéhez sem hatósági engedélyre, sem harmadik személy hozzájárulására nincsen szükség.

8.

Szerződő felek megbízást adnak Dr. Fekete László ügyvédnek (2600 Vác, Köztársaság út 11-13., Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara tagja, azonosító száma: 36059961) a jelen szerződés szerkesztésére, ellenjegyzésére, valamint meghatalmazást adnak a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály előtti eljárásban a 2017. évi LXXVIII tv. (Üttv.) 28.§. és 34.§. alapján teljes körű jogi képviseletük ellátására.

Szerződő felek meghatalmazást adnak továbbá a Magyar Állam, Vác Város Önkormányzata, továbbá a tulajdonostársak előtti elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos teljes körű képviseletük ellátására is.

Okiratszerkesztő ügyvéd jelen szerződés aláírásával a részére adott meghatalmazást elfogadja.

Szerződő felek meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen szerződésben bármilyen szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatásokat, kijavításokat eszközölje, azokat a szerződés minden példányán átvezesse, annak lényegi tartalma érintése nélkül.

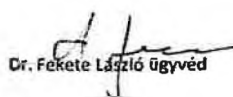
Felek kijelentik, hogy minden a jelen szerződéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, jelen szerződés megkötése során jóhiszeműen jártak el. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltakkal mindenben egyetértenek, azt kéri egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekinteni.

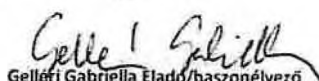
Kijelentik továbbá, hogy jelen okiratban foglaltak az ügyleti akaratukkal mindenben megegyeznek, továbbá, hogy az ügyletkötés során nem voltak tévedésben, és nem álltak kényszer vagy fenyegetés hatása alatt, sem alkohol, kábítószer, vagy bármilyen tudatmódosító szer hatása alatt.

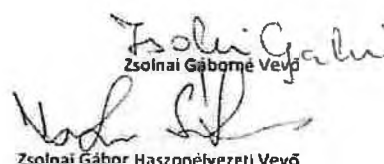
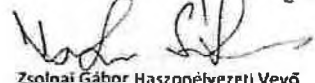
9.

Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltakkal mindenben egyetértenek, azt kéri egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekinteni. Kijelentik továbbá, hogy jelen okiratban foglaltak az ügyleti akaratukkal mindenben megegyeznek, továbbá, hogy az ügyletkötés során nem voltak tévedésben, nem álltak kényszer vagy fenyegetés hatása alatt, sem alkohol, kábítószer, vagy bármilyen tudatmódosító szer hatása alatt.


Marosi Gabriella Eladó


Dr. Fekete László ügyvéd


Gelléri Gabriella Eladó/haszonélvező


Zsolnai Gábor Vevő

Zsolnai Gábor Haszonélvezeti Vevő

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján a felek adatai tekintetében azonosítási kötelezettség terheli.

Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd előzetesen tájékoztatta a feleket az ügyvédekről szóló törvény szerinti személyazonosság-ellenőrzés kötelezettségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

A szerződő felek tudomásul veszik továbbá, és egyben hozzájárulnak ahhoz, hogy Dr. Fekete László ügyvéd – a hivatkozott törvény alapján – a személyazonosságra vonatkozó okmány érvényességét, valamint a feltüntetett adatok valóságnak való megfelelését ellenőrizze a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer útján, valamint a lekérdezett adatokat kezelje.

Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése érdekében kezelheti.

Felek e szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy e szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, annak nem közeli hozzátartozói és nem állnak közszereplővel közeli kapcsolatban.

Eljáró felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses jogviszony fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt napon belül kötelesek írásban értesíteni az eljáró ügyvédet. Fentiek tekintetében eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban említett esetekben a törvény által megjelölt hatóságnak adhat.

10.

Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvédtől az adó- és illeték jogszabályokban foglaltakról szóló tájékoztatást tudomásul vették.

Vevők bejelentik, hogy a Budapesten, 2025. június 25. napján kelt adásvételi szerződéssel értékesítették az 1/1 arányban tulajdonolt, és haszonélvezeti joggal terhelt Vác belterület 2733/1/A/18 hrsz-ú társasházi lakásingatlant (2600 Vác, Szent István tér 4. 2. em. 5.).

Tekintettel arra, hogy a most megvásárolt ingatlanhányad vételára alacsonyabb, mint az értékesített ingatlanhányad eladási ára, az Itv. 26.§. (1) bekezdés y.) pontja alapján a Vevők a visszerhes vagyonátruházási illeték megfizetése alóli mentességének megállapítását kérik.

Szerződő felek eljáró ügyvédnek megbízást adnak a NAV B400E nyomtatvány kitöltéséhez, és annak a NAV felé elektronikus úton történő bejelentéséhez.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy további adó- és illetékügyekben eljárást és felelősséget nem vállal, felek tudomásul veszik, hogy felvilágosítást részükre a NAV ügyfélszolgálat ad.

Vevők tudomásul veszik, hogy az ingatlan-nyilvántartási díj, és az ügyvédi megbízási díj megfizetése őt terheli.

11.

Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (továbbiakban: Ptk.) adásvételre vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd teljes körűen tájékoztatta őket a jogügylet lényegéről, a kölcsönösen vállalt és megszerzett kötelezettségek és jogok természetéről, valamint a Ptk. jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő rendelkezéseiről.


Marosi Gabriella Eladó


Gelleri Gabriella Eladó/haszonélvező


Dr. Fekete László ügyvéd


Zsolnai Gábor Haszonélvezeti Vevő

Felek megállapodnak abban, hogy minden jelen szerződéssel kapcsolatos értesítést, egyéb közlést és nyilatkozatot, ami a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni és akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt személyesen vagy ajánlott-tértivevényes postai küldeményként küldték el.

Felek megállapodnak, hogy a küldeményt a második, bármilyen okból sikertelen kézbesítést követő 5. napon kézbesítettnek tekintik.

Felek kikötik, hogy egymásnak küldött értesítést vagy egyéb postai küldeményt csak és kizárólag egymás szerződésben megjelölt lakóhelyére jogosultak megküldeni.

12.

Az adásvételi szerződés 7 (hét) eredeti – egymással szó szerint megegyező példányban – készült.

Szerződő felek aláírásukkal igazolják, hogy minden kikötésüket és észrevételüket aláírás előtt megtették, melynek okán jelen szerződés tartalmazza a kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat.

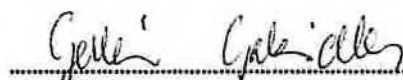
Felek jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, egyéb tény, adat rögzítését jelen szerződésben nem kérték, és a jelen szerződésben szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték.

Jelen szerződést fent nevezett felek elolvasták, annak tartalmát megértették, és annak kijelentése mellett, hogy az abban foglalt jogügylet akaratukkal mindenben megegyezik, azt saját kezűleg, jóváhagyólag eljáró ügyvéd előtt aláírták.

Kelt: Vác, 2025. július 10.

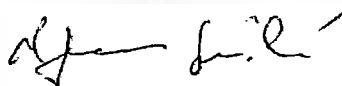

Marosi Gabriella
Eladó


Zsolnai Gáborné
Állagvevő


Gelléri Gabriella
Eladó/haszonélvező


Zsolnai Gábor
Haszonélvezeti Vevő

Alulírott Dr. Fekete László ügyvéd (iroda: 2600 Vác, Köztársaság út 11-13., Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara tagja, azonosító száma: 36059961) a 2017. évi LXXVIII tv. (Üttv.) 42-44.§-ai alapján fenti adásvételi szerződést szerkesztettem, és Vácott, 2025. július 10. napján ellenjegyzem:



DR. FEKETE LÁSZLÓ
Ügyvéd
2600 Vác, Köztársaság út 11-13. Pf. 353
Adószám: 73450621-1-33
Tel./ Fax: (27) 307-956
K&H 10403246-49515649-57551028