



Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Bogner Erika Éva** (születési neve: _____; anyja neve: _____; születési helye és ideje: _____; lakcíme: _____; 6.: személyi azonosítója: _____; adóazonosító jele: _____; állampolgársága: _____), mint eladó – a továbbiakban: eladó –, másrészről **Szűcs Ferenc Botond** (születési neve: _____; anyja neve: _____; születési helye és ideje: _____; lakcíme: _____; 6.: személyi azonosítója: _____; adóazonosító jele: _____; állampolgársága: _____), mint vevő – a továbbiakban: vevő – között a mai napon az alábbi feltételekkel.

1.) Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a *Vác belterület 3448/A/6 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, lakás megnevezésű, 31 m² alapterületű, egy egész szobás, a természetben 2600 Vác Báthori Miklós utca 5. földszint 6. ajtó szám alatt található társasházi ingatlan, az alapító okirat szerint hozzátartozó helyiségekkel és 64/1000 eszmei hányaddal* (a továbbiakban: ingatlan).

Szerződő felek egyetértőleg és jóváhagyólag rögzítik, hogy a mai napon lehívott, általuk megtekintett és teljes körűen megismert tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlant az UniCredit Bank Hungary Zrt. (cím: 1054 Budapest V. ker. Szabadság tér 5-6.) javára 16.800.000,- Ft összeg erejéig bejegyzett önálló zálogjog, illetőleg a bejegyzett önálló zálogjog biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom terheli (bejegyző határozat száma: 463878/2020.03.23); az ingatlan tulajdoni lapján széljegy és egyéb teher nem található.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. által 2025. március 17-én a fennálló kölcsöntartozásról kiadott igazolás szerint a 20/40429 hitelszámú kölcsön alapján fennálló teljes tartozás összege 11.645.223,97,- HUF, azaz: tizenegymillió-hatszáznegyvenötezer-kettőszázhuszonhárom forint és 97 fillér.

Szerződő felek egyetértőleg rögzítik és jóváhagyólag tudomásul veszik, hogy az ingatlan műemlék (bejegyző határozat száma: 41243/1995.09.29; a Vác belterület 3448 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapján); ez alapján a Magyar Államot, illetőleg Vác Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg.

Eljáró ügyvéd a fentebb részletesen leírt terhekkel kapcsolatosan a szerződő feleket teljes körűen tájékoztatta, akik kijelentik, hogy a tájékoztatást megértették, a bejegyzések jogi jelentőségével tisztában vannak.

2.) Eladó eladja (az ingatlan tulajdonjogát és birtokát a jelen szerződésben foglaltak szerint átruházza), vevő pedig – az általa megtekintett állapotban, tehermentesen – megvásárolja az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségét – annak természetes és törvényes tartozékaival együtt –, és amely ingatlan a vételár alább meghatározott módon történő teljes kiegyenlítése után a vevő kizárólagos tulajdonába kerül.

Vevő a jelen adásvételi szerződéssel az ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségét vásárolja meg, így az ingatlanon 1/1 tulajdoni arányban szerez tulajdonjogot, adásvétel jogcímén.

A vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg. A vevő az ingatlant ismeri, annak állagával, állapotával, használatának fokával tisztában van.

3.) Szerződő felek az elővásárlási jogokkal kapcsolatosan az alábbiakat rögzítik:

3.1.) Tekintettel arra a tényre, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan műemlék, szerződő felek kötelesek beszerezni a Magyar Állam elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát, illetve felhívni a Magyar Államot, hogy él-e az elővásárlási jogával.

A Magyar Államot a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 127. § (1) bekezdésének a) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg az 1998. január 1-je előtt műemlék, műemlék jellegű, városképi jelentőségű kategóriában védettséget szerző védett műemlék ingatlanok esetében.

2/1

DR. JUHÁSZ BÉLA
Ügyvéd
1005 Vác, Mézeskalács u. 1.
Postacím: 2601 Vác, Pf. 139.

Az állami elővásárlási jogot az Építési és Közlekedési Minisztérium minisztere gyakorolja. Az állami elővásárlásra felhívó nyilatkozatot az ingatlan fekvése szerinti örökségvédelmi hatósághoz (fővárosi és vármegyei kormányhivatalok Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya) kell írásban, postai vagy elektronikus úton benyújtani, az Építési és Közlekedési Minisztérium miniszterének címezve, a megkötött (ellenjegyzett) adásvételi szerződés egy példányát csatolva.

A kormányhivatalok a műemlék jogi jellegű ingatlanokra vonatkozó megkereséseket haladéktalanul eljuttatják a nyilatkozattételre jogosult miniszterhez. A miniszter az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatot a hatósághoz történő megérkezésétől számított harminc napon belül teszi meg. Ha a miniszter a nyilatkozatra nyitva álló határidőben (mely jogvesztő határidő) az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló elfogadó nyilatkozatot nem teszi meg, azaz azt a vételi ajánlattevővel nem közli (hallgatás), azt lemondásnak kell tekinteni. Ha a miniszter a nyilatkozatra nyitva álló határidőben az elfogadó nyilatkozatot megteszi, ebben az esetben a nyilatkozatot rövid úton elektronikus levélcímre és postai úton is közli: a Magyar Állam az elővásárlási jog gyakorlásával élni kíván.

Szerződő felek jóváhagyólag és egyetértőleg tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés hatályát veszti, amennyiben a Magyar Állam az elővásárlási jogával él.

Ha a Magyar Állam az eladóhoz intézett nyilatkozatában az ajánlatot elfogadja, a szerződés közöttük jön létre.

3.2.) Tekintettel arra a tényre, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan műemlék, szerződő felek kötelesek beszerezni Vác Város Önkormányzata elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát, illetve felhívni Vác Város Önkormányzatát, hogy él-e az elővásárlási jogával.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 127. § (8) bekezdésének rendelkezése szerint az (1) bekezdés szerinti ingatlanon első helyen az államot, második helyen az ingatlanon közfeladatot ellátó önkormányzatot – főváros területén lévő ingatlan esetén a fővárosi és kerületi önkormányzatot megegyezésük szerint – elővásárlási jog illeti meg. A jogi személyiséggel rendelkező vallási közösség működését biztosító, illetve hitéleti, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális, gyermek- és ifjúságvédelmi, továbbá kulturális célú, egyházi használatban lévő műemlék épület esetében az önkormányzat helyett második helyen az intézmény fenntartóját illeti meg az elővásárlási jog.

Az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat kiállításának ideje – tekintettel arra a tényre is, hogy a döntés képviselőtestületi hatáskörbe tartozik, az illetékes bizottság előzetes véleményezésének birtokában – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 25. § (6) bekezdése értelmében 60 nap. Amennyiben az önkormányzat a megkereséstől számított 60 napon belül nem nyilatkozik, az ingatlan elidegeníthető.

Szerződő felek jóváhagyólag és egyetértőleg tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés hatályát veszti, amennyiben Vác Város Önkormányzata az elővásárlási jogával él.

Ha Vác Város Önkormányzata az eladóhoz intézett nyilatkozatában az ajánlatot elfogadja, a szerződés közöttük jön létre.

3.3.) Okiratszerkesztő ügyvéd a jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével kötelezettséget vállal arra, hogy a Magyar Állam és Vác Város Önkormányzata elővásárlási jogról lemondó nyilatkozata beszerzése érdekében a jelen adásvételi szerződés aláírását követő 5 (öt) munkanapon belül a fenti szervek részére benyújtja az adásvételi szerződés egy eredeti példányát, valamint a nyilatkozattételre felhívó megkeresést (kérelmet).

4.) Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát 34.900.000,- Ft-ban, azaz: harmincnégymillió-kilencszázezer forintban állapítják meg.

Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan vételára annak forgalmi értékével teljes mértékben megegyezik, a vételár az ingatlan megtekintése, műszaki állapotának felmérése, az ingatlan jelenlegi állapota és felszereltsége és a forgalmi értéket befolyásoló valamennyi tényező figyelembe vételével, egyező akaratuk alapján került megállapításra.

GF

Pse

DR. JUHÁSZ BÉLA
Ügyvéd
1051 Vác, Mézeskalács u. 1.
Telefon: 06-34 Vác Pk. 139

5.) Szerződő felek egyetértőleg rögzítik, hogy a vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

5.1.) Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg 2.000.000,- Ft, azaz: kettőmillió forint foglalót az eladó kezéhez készpénzben megfizetett; a foglaló hiánytalan átvételét eladó ezen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

5.2.) Vevő köteles második vételár részletként – a banki tartozás előtörlesztése érdekében – 12.000.000,- Ft-ot, azaz: tizenkettőmillió forintot – legkésőbb 2025. június 30-ig az _____ által az előtörlesztésre kijelölt _____ számú bankszámlaszámra átutalni, feltéve, hogy ezen időpontig

a.) az elővásárlási jogosultak elővásárlási jogról lemondó joghatályos nyilatkozatai a szerződő felek rendelkezésére állnak, vagy

b.) a nyilatkozattételre nyitva álló határidők mindkét jogosult tekintetében leteltek.

Amennyiben az elővásárlási jogosultak elővásárlási jogról lemondó joghatályos nyilatkozatai csak később állnak a szerződő felek rendelkezésére vagy a nyilatkozattételre nyitva álló határidők csak később telnek le, szerződő felek kötelezik magukat, hogy a fenti, illetőleg az 5.3.) pontban megjelölt végső fizetési határidőt – legfeljebb 30 (harminc) nappal – szerződésmódosítás útján meghosszabbítják.

Az utaláskor a közlemény rovatba beírandó hivatkozás: az "előtörlesztés" szó, az ügyfélszám (_____) és a hitelszám _____.

Eladó nyilatkozik, hogy a fentebb meghatározott bankszámlára történő átutalást (teljesítést) a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.

5.3.) Vevő köteles a vételárból fennmaradó harmadik, egyben utolsó vételár részletet – 20.900.000,- Ft-ot, azaz: húszmillió-kilencszázezer forintot – legkésőbb 2025. július 31-ig az eladó _____ számú bankszámlájára átutalni.

Az utaláskor a közlemény rovatba beírandó hivatkozás: Vác 3448/A/6 hrsz. ingatlan vételárhátralék.

Eladó nyilatkozik, hogy a fentebb meghatározott bankszámlájára történő átutalást (teljesítést) a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.

Az utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok a fentebb meghatározott bankszámlákon jóváírásra kerülnek.

Szerződő felek rögzítik, hogy az eladó külön is ellenőrizte és szignálta a jelen okiratban szereplő fenti bankszámla számok helyességét.

Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogintézményét, jogi természetét ismerik és annak lehetséges – a Ptk.-ban rögzített – jogkövetkezményeivel tisztában vannak. A foglaló a vételárba beszámít.

Szerződő felek a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az eladó, mind a vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

5.4.) Szerződő felek megállapodnak abban és egyetértőleg rögzítik, hogy amennyiben valamelyik elővásárlási jogosult él az elővásárlás jogával, ebben és csak ebben az esetben a foglalót nem tekintik foglalónak és annak összege a vevő részére visszajár, az elővásárlási jogosult elfogadó nyilatkozata átvételét követő legfeljebb 5 (öt) napon belül – a vevő által akkor megadott – bankszámlaszámra történő banki átutalással vagy készpénzes visszafizetéssel.

6.) Eladó feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan – az 1.) pontban meghatározottak kivételével – per-, teher- és igénymentes, azt adók vagy adók módjára behajtható köztartozások, közmű- és egyéb tartozások, illetve a társasházközösség és a tulajdonostársak felé tartozások

Sz

Bé

DR. JUHÁSZ BÉLA
Ügyvéd
2600 Vác, Mézeskalács u. 1.
Postacíme: 2601 Vác, Pf. 139

nem terhelik, illetőleg azon harmadik személynek semmiféle olyan joga nincs, amely a vevő birtokbalépését és tulajdonszerzését akadályozná. Eladó kijelenti, hogy az ingatlant nem terheli semmilyen olyan jog vagy követelés, amelyért az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés nélkül is az ingatlan mindenkor tulajdonosa felelősséggel tartozik. Eladó kijelenti továbbá, hogy az adásvételi szerződés sem családjogi, sem – ingatlan-nyilvántartáson kívüli – hitelezővédelmi igényeket nem sért.

Eladó kifejezetten kijelenti továbbá, miszerint feltétlen szavatosságot vállal azért is, hogy az ingatlan tulajdoni lapja az ingatlan jelen szerződés aláírásának napján fennálló állapotát tükrözi, valamint, hogy az ingatlanon nem áll fenn olyan jog, kötelezettség, tény vagy bejegyzési kérelem, amely a tulajdoni lapon nincsen feltüntetve. Eladó kijelenti, hogy az ingatlant – az 1.) pontban meghatározottak kivételével – semmilyen tartozás nem terheli, illetve amennyiben ilyen mégis felmerülne, úgy annak kiegyenlítését a birtokba adás időpontjáig terjedő időszakra vonatkozóan magára vállalja. Eladó ezt meghaladóan kijelenti továbbá és feltétlen szavatosságot vállal azért is, hogy az ingatlanra vonatkozóan harmadik személyt – a Magyar Államot, illetőleg Vác Város Önkormányzatát kivéve – elővásárlási jog nem illeti meg. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan rejtett hibájáról nincs tudomása.

7.) Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan birtokátruházására a teljes vételár megfizetését követően kerül sor. Vevő a vételár teljes összege kiegyenlítését követő 5. (ötödik) napon lép az ingatlan birtokába; eladó köteles ekkor az ingatlan birtokát a jelen adásvételi szerződés aláírásának időpontjában fennálló természetbeni állapotban a vevőre átruházni, azt a vevő birtokába bocsátani, a vevő pedig köteles birtokba lépni. A birtokbalépés az ingatlan kulcsainak átadásával történik meg.

Ezt követően a vevő viseli az ingatlan terheit és másra át nem hárítható kárait, valamint szedi hasznait. A birtokbalépés időpontja irányadó a közműdíjak viselése tekintetében is. Szerződő felek kötelesek a közműórák állását a birtokbalépéssel egyidejűleg írásban rögzíteni, azzal, hogy a rögzített mérőóra állásokat követő fogyasztás költsége – a mérőórák átírásától függetlenül – a vevőt terheli.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan birtokátruházásáról külön jegyzőkönyvet vesznek fel, amely jegyzőkönyvben rögzítik a mérőórák számát és állását, a kulcsok átadását és szükség szerint az ingatlan birtokbaadáskori állapotát és egyéb körülményeket.

Eladó hozzájárul ahhoz, hogy vevő az 1. pontban meghatározott ingatlanhoz tartozó valamennyi közüzemi szolgáltatást az ingatlan birtokbaadását követő 8 (nyolc) napon belül a saját nevére átírassa és vállalja, hogy az ezekhez szükséges bármely hivatalos nyomtatványt a vevő felhívásától számított 6 (hat) napon belül aláírja.

Az eladó köteles a birtokbaadás napján a vevő részére hitelt érdemlő módon igazolni, hogy az ingatlannal kapcsolatosan közüzemi szolgáltatás díjtartozása vagy egyéb tartozása nem áll fenn.

Szerződő felek rögzítik, hogy eladó köteles a birtokbaadás napján az ingatlan kulcsait a vevőnek átadni.

Eladó szavatolja, hogy a birtokbalépés idejére az ingatlant kiüríti, abból kiköltözik, onnan igazgatás-rendészetileg kijelentkezik, valamint gondoskodik arról, hogy onnan valamennyi esetlegesen oda bejelentkezett személy szintén kijelentkezzék, valamint kiköltözzék.

Amennyiben valamely gazdasági társaság vagy társadalmi szervezet székhelyeként (telephelyeként, fióktelepeként) jelölte meg az ingatlant, úgy eladó köteles a székhely (telephely, fióktelep) módosítás tárgyában – a birtokbalépés napjáig – a szükséges intézkedéseket megtenni. Ezek bármelyikének elmulasztása esetén a vevő jogosult a kijelentés, illetve a székhely (telephely, fióktelep) módosítás iránt a szükséges intézkedéseket az eladó költségére megtenni.

Eladó szavatolja, hogy a birtokbalépés napján a közművek állapota megfelelő, működőképesek és rendeltetésszerűen működnek.

8.) Eladó köteles a vevői teljesítésre tekintettel az UniCredit Bank Hungary Zrt. javára bejegyzett önálló zálogjogot, illetőleg elidegenítési és terhelési tilalmat – a 12.000.000,- Ft, azaz: tizenkettőmillió forint



DR. JUHÁSZ BÉLA
Ügyvéd
2600 Vác, Mátyásfalva u. 1.
Tel.: 06-34-1234567, Fax: 06-34-1234567

vételár részlet átutalását követő legfeljebb 30 (harminc) napon belül – soron kívüli ügyintézés útján törölni; ennek megfelelően a vevő per-, teher- és igénymentes ingatlan tulajdonjogát szerzi meg.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés érvényességi feltétele a bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törlése; egyúttal kijelentik, hogy az ezzel kapcsolatos ügyvédi felvilágosítást megértették és azt tudomásul vették.

Vevő tudomásul veszi, hogy a tulajdonjoga csak a bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törlését követően jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba.

9.) Eladó – a Ptk. 6:216. § (1) bekezdése alapján – a **tulajdonjogát a vételár megfizetéséig fenntartja** és tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja (tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog).

Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése, az Inyvtv. vhr. (179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet) 20. § 18. pontja és az Inyvtv. (2021. évi C. törvény) 44. § (1) bekezdése alapján közösen kérik illetőleg eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlanügyi hatóság a Ptk. 6:216. § (1) bekezdése szerinti **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot** a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapra az egész ingatlanra (azaz: az ingatlan eladó megillető teljes 1/1 tulajdoni hányadára) a vevő, mint jogosult javára adásvétel jogcímén jegyezze be.

Eladó a vételár megfizetésének feltételével járul hozzá ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásban adásvétel jogcímén

(a) a vevő javára a tulajdonjog az ingatlan tekintetében bejegyzésre és

(b) az eladó ingatlanon fennálló tulajdonjoga törlésre kerüljön, ezért az **eladó** – a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg – külön nyilatkozatban járul hozzá

(c) a **vevő tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan** ingatlan-nyilvántartási **bejegyzéséhez**, valamint

(d) az **eladó tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan** ingatlan-nyilvántartási **törléséhez**, amely nyilatkozatot az eljáró ügyvédnél letétbe helyeznek azzal, hogy azt a letéteményes a vételár megfizetését követően jogosult a vevő részére kiadni és a vevő tulajdonjogának bejegyzését, valamint az eladó tulajdonjogának törlését kérni. Amennyiben a teljes vételár a jelen szerződésben foglaltak szerint az eladó részére megfizetésre került, akkor az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési és törlési engedély kiadása nem tagadható meg. A letétbe helyezés megtörténtét eljáró ügyvéd ezúton, a jelen szerződés ellenjegyzésével is igazolja.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket arról, hogy

(a) az Inyvtv. vhr. 45. § (3) bekezdése alapján az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével, a határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot 5 (öt) év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli;

(b) az Inyvtv. 48. § (1) a) pontja alapján az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti, ha a kérelem beérkezését megelőzően tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyeztek be a tulajdoni lapra, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig;

(c) a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával;

(d) a törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételten bejegyezhető; a tulajdonjog megszerzésekor a vevő tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzés ranghelyén kell bejegyezni.

10.) Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg aláírja és okiratszerkesztő ügyvédnél 6 (hat) eredeti példányban **letétbe helyezi** azon, eljáró ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatát (**tulajdonjog bejegyzési engedélyt**), amelyben **feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul** ahhoz, hogy a jelen

Sz
Bz

DR. JUHASZ BÉLA
Ügyvéd
2100 Vác, Mészáros u. 1.
Telefon: 2601 Vác, P. 135

adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében a tulajdonjog a vevő javára – az ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére – **adásvétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Szerződő felek tudomással bírnak róla, hogy a bejegyzési engedélynek az ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtása a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére tekintettel, ahhoz kapcsolódva, de külön kérelemmel kerül sor. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és a 2021. évi C. törvény 44. § (1) bekezdése alapján közösen kérik, hogy a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 20. § 1. pontja és a 39. § alapján, a teljes vételár megfizetése esetén a vevő tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogának rangsorában a vevő javára a tulajdonjog az egész ingatlanra (azaz: az ingatlan eladót megillető teljes 1/1 tulajdoni hányadára) adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

A vételár teljes összege megfizetése esetén eladó köteles haladéktalanul értesíteni a teljesítés tényéről a letéteményes ügyvédet a juhasz.lex@gmail.com e-mail címen.

A bejegyzési engedély ügyvédi letétből történő kiadásának feltétele a teljes vételár megfizetése, amelynek tényét eladó eljáró ügyvéd részére köteles hitelt érdemlően, haladéktalanul – legkésőbb 2 (kettő) napon belül – igazolni. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződéssel összefüggésben az elektronikus úton megküldött eladói írásbeli nyilatkozat akkor számít hitelt érdemlőnek, ha a nyilatkozat az eladó bogner.erika@gmail.com e-mail címéről érkezik.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben eladó a részére biztosított határidő alatt nem igazolja vissza a teljes vételár vevő általi teljesítését, úgy vevő is jogosult hiteles, eredeti banki igazolással igazolni eljáró ügyvéd felé a vételár teljes összegének megfizetését (átutalását).

A bejegyzési engedélyt a vételár teljes összege megfizetésének igazolását követően eljáró ügyvéd jogosult és egyben köteles is a vevő részére kiadni; szerződő felek megállapodnak abban, hogy ezen bejegyzési engedélyt – az ingatlan-nyilvántartási kérelemmel együtt – eljáró ügyvéd nyújtja be az illetékes földhivatalhoz, legkésőbb a vételár teljes összege megfizetésének igazolását követő 5 (öt) munkanapon belül. Okiratszerkesztő ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével kötelezettséget vállal a bejegyzési engedély illetékes földhivatalhoz történő benyújtására, a fenti határidőben.

Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés egyben letéti szerződésnek is minősül.

Jelen szerződés megszüntetése, felbontása esetén, valamint amennyiben a tulajdonjog bejegyzési nyilatkozat kiadásának feltételei az arra nyitva álló 6 (hat) hónap, azaz: a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésének hatálya alatt sem következnek be, letéteményes ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedély valamennyi példányát az eladónak – a vevő külön hozzájárulása nélkül – jogosult, egyben köteles kiadni.

11.) Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet által előírt, az ingatlan külön jogszabály szerinti számítási módszerrel meghatározott energetikai teljesítőképességét igazoló okiratot – energetikai tanúsítványt – a vevő részére átadta, az átvételt vevő ezen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. A tanúsítvány száma: -

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet rendelkezései alapján villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzése kötelező a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén tulajdonosváltáskor, kivételt képez, ha „a következő két feltétel együttesen teljesül: a) fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és b) 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységgű áramvédőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.” Szerződő felek kijelentik, hogy a fentieket tudomásul vették.

Szerződő felek nyilatkoznak, hogy eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXXVIII. törvény 45/A. §-ába foglalt tájékoztatási kötelezettségének eleget tett; ennek keretében eljáró ügyvéd szóban


Hé

DR. JUHÁSZ BÉLA
Ügyvéd
2600 Vác, Mézeskalács u. 1.
Telefon: 2601 Vác Pf. 13

tájékoztatja őket az adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről, mely szerint a <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közműveik átíratását és adatváltozásait átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik.

12.) Szerződészegés esetén a másik fél – írásban, nyolc napos póthatáridő tűzésével, a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett – jogosult a szerződéstől érdekmúlás bizonyítása nélkül egyoldalú nyilatkozattal elállni. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az elállásra vonatkozó nyilatkozatukat az eladó, illetve a vevő címére joghatályosan kézbesíthetik. A postai küldeményként közölt elállás a kézbesítés posta által (tértivevény vagy tudakozvány alapján) igazolt napján minősül kézbesítettnek. Sikertelen kézbesítés esetén a kézbesítés sikertelen megkísérlését követő 5. munkanapon minősül kézbesítettnek a küldemény.

13.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a 2021. évi C. törvény (Inyvtv.), az átmeneti rendelkezések és a végrehajtási rendelet szabályainak 2025. 01. 15-ei hatályba lépésére tekintettel, a joggyakorlat kiforrotlansága okán a jelen szerződés kiegészítésére, módosítására kerülhet sor. Szerződő felek kifejezetten kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlanügyi hatóság határozata alapján a szükséges jognyilatkozatokat haladéktalanul megteszik (pl. a szerződést módosítják), annak érdekében, hogy a jogügylet teljesüljön.

14.) A felek közös megállapodása szerint a szerződéskötéssel kapcsolatos ügyvédi költségek, a visszterhes vagyonátruházási illeték, illetve az igazgatási szolgáltatási díj megfizetése a vevőt terhelik.

Vevő kijelenti, hogy illetékkedvezményt nem kíván igénybe venni és az nem is illeti meg őt.

15.) Szerződő felek kijelentik, hogy a tulajdonátruházással kapcsolatos adó- és illetékfizetési kötelezettségekről teljes körű tájékoztatást kaptak ellenjegyző ügyvédtől.

Szerződő feleket az ellenjegyző ügyvéd megfelelően kioktatta, így tudomásuk van arról, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos illeték a vevőt, míg az ingatlan átruházásából esetlegesen származó jövedelem kapcsán az adóbevallási és adófizetési kötelezettség az eladót terheli.

16.) Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során a saját nevükben járnak el.

17.) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyazonosságuk ellenőrzése során személyi igazolványukat, lakcímkártyájukat és adókártyájukat lemásolja és adataikat rögzítse, illetve kezelje. Szerződő felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomás-szerzéstől számított 5 (öt) munkanapon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

18.) Szerződő felek rögzítik, egyúttal eladó és vevő nyilatkoznak, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyarországi lakóhellyel rendelkező magyar állampolgárok, akik kijelentik, hogy a szerződés megkötésének velük szemben törvényi akadálya nincs; ingatlan-elidegenítési, illetve -szerzési képességük korlátozva nincsen.

19.) Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Juhász Béla ügyvédet (székhely: 2600 Vác, Mézeskalács u. 1.; Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara tagja; kamarai azonosító szám: 36062319), hogy a jelen adásvételi szerződést az általuk megadott adatokkal és feltételekkel, a fentiekben leírtak szerint készítse el és ellenjegyezze, illetőleg a


Bc


DR. JUHÁSZ BÉLA
Ügyvéd
2600 Vác, Mézeskalács u. 1.
Tel.: 3606 2319 - 3606 1145 - Pk. 139.

földhivatali eljárásban, valamint az elővásárlási jog tekintetében a Magyar Állam és Vác Város Önkormányzata előtti eljárásban őket teljes jogkörrel képviselje. Dr. Juhász Béla ügyvéd a meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy adó- és illetékügyekben eljárást és felelősséget nem vállal, adó- és illetékügyekben a felek maguk kötelesek eljárni.

Szerződő felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd a szerződés aláírása előtt a felek részére a teljes körű tájékoztatást megadta mind a tényállás, mind pedig az ingatlan jogi helyzetét illetően. Szerződő felek kijelentik, hogy a részletes tájékoztatást megértették és tudomásul vették és maradéktalanul egyetértenek a jelen szerződés tartalmával és szövegével.

Szerződő felek a jelen okiratot, a benne foglalt tartalommal ügyvédi tényvázlatként is elfogadják. Jelen szerződés egyben ügyvédi megbízási szerződésnek is tekintendő.

20.) Szerződő felek feljogosítják eljáró ügyvédet, hogy bármely szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást eszközölje a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.

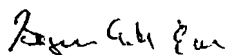
21.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy e szerződéssel összefüggő egymással szembeni jogvitájuk során az ellenjegyző ügyvéd egyiküket sem képviselheti.

22.) Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog szabályai és rendelkezései az irányadók.

23.) Jelen adásvételi szerződés 8, azaz: nyolc számozott oldalból áll, és 8, azaz: nyolc, egymással mindenben megegyező példányban készült.

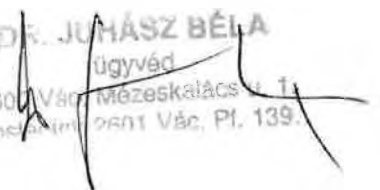
24.) Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződés akaratkijelentéseiket helyesen tartalmazza, azt elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az alulírott helyen és napon, személyazonosságuk igazolása után, ellenjegyző ügyvéd előtt aláírták. Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy az őket illető példányokat eljáró ügyvédtől átvették.

Vác, 2025. április 03.


Bogner Erika Éva
eladó


Szűcs Ferenc Botond
vevő

Dr. Juhász Béla ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Mézeskalács u. 1.; KASZ 36062319) a fenti okiratot szerkesztettem és Vácon, 2025. április 03. napján ellenjegyzem:


DR. JUHÁSZ BÉLA
ügyvéd
2600 Vác, Mézeskalács u. 1.
Posta címe: 2601 Vác, Pf. 139.