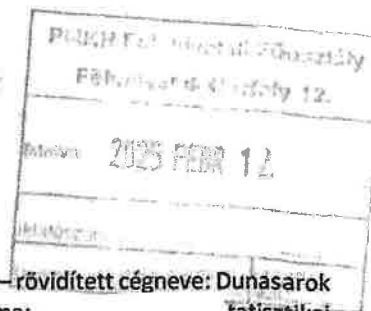


INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS



Amely létrejött

egyrésről Dunasarak Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság – rövidített cégneve: Dunasarak Kft. – (Budapest Környéki Törvényszék Cégbíróság, Cg.: , adószáma: statisztikai számjele: , székhelye: . sz., törvényes képviselő: Borbély Levente Péter), mint Eladó – továbbiakban Eladó –,

másrésről Dr. Umeh Valéria születési neve.

személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: magyar állampolgár)

szám alatti lakos és Dr. Umeh Anolue Josiah születési neve:

. an.:

személyi azonosító jele:)

adóazonosító jele: magyar állampolgár)

szám alatti lakos, 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 Eladó kizárólagos tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásában felvett Vác belterület 3106 hrsz-ú 177 m² alapterületű, „kivett lakóház és udvar” megnevezésű ingatlan.

Felek megállapítják azt is, hogy az ingatlant a vázrajz szerinti 5 m² terület nagyságra vezetékJog terheli (bejegyző határozat: 44566/2011.08.29.), melynek jogosultja az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1117 Budapest, Hengermalom út 18.).

Felek kölcsönösen rögzítik, a tulajdoni lapon 1/2. sorszám alatt 37321/1992.08.07. számú határozattal az ingatlan jogi jellegeként Műemlék került bejegyzésre.

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.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a jelen szerződés 1-1 másolati példányával 3 (három) munkanapon belül megkeresi az elővásárlásra jogosultakat, hogy e körben a jogszabályban előírt határidőben nyilatkozzanak. Az ingatlan természetben 2600 Vác, Március 15. tér 15. szám alatt található.

1.2.

Az Eladó a tulajdonjogát a 2025. január 29. napján kelt 186381/6/2025 megrendelés számon kiadott elektronikus úton előállított e-hiteles tulajdoni lap másolattal igazolta. Felek bemutatott tulajdoni lapot a jelen jogügylet megkötésénél kölcsönösen elfogadják.

A vételár és megfizetése

2.1

Eladó eladja, Vevők pedig jelenlegi, megtekintett állapotában megvásárolják fent megjelölt Vác 3106 hrsz-ú ingatlan 34/50 (harmincnégy/ötvened) tulajdoni hányadát, annak minden természetes és törvényi alkotórészével együtt, a kölcsönösen kialakított 120.000.000.-Ft, azaz Százhuszmillió forint vételárért.

Felek megállapítják, hogy a jelen adásvételi szerződéshez csatolt Ingatlan használati jogának megosztásáról elnevezésű okirat és annak 1. számú mellékletét képező Helyiséglista, továbbá az Alaprajz szerint a Vevők által megvásárolt 34/50 tulajdoni hányadhoz tartozik, és a vevők kizárólagos használatába kerül:

- a Helyiséglistában 2. sorszámmal megjelölt Emelet,
- a Helyiséglistában 3. sorszámmal megjelölt Padlás.

Felek közös használatába kerül a Helyiséglistában 4. sorszámmal megjelölt Kapualj.

Dunasarak Kft. eladó

Dr. Fekete László ügyvéd

Dr. Umeh Valéria Vevő

Dr. Umeh Anolue Josiah Vevő

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.

Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza, hogy részére a Vevők egyösszegben készpénzben, a mai napon 12.000.000.-Ft-ot, azaz Tizenkettőmillió forintot foglaló jogcímén megfizettek.

Felek tudomásul veszik a foglaló jogi természetéről szóló ügyvédi tájékoztatást /Ptk. 6:185.§ (3) és (4)/, mely szerint, aki a teljesítés megghiúsulásáért felelős, az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

Amennyiben a szerződés teljesítése olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem, vagy mindkét fél felelős, úgy a foglaló visszajár. A foglaló elvesztése, vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít, az esetleges kártérítés összege a foglaló összegével csökken. A foglaló összege a vételárba beszámítt.

Felek tudomásul veszik, amennyiben az 1.1. pontban megjelölt elővásárlási jogosultak közül bárki az elővásárlási jogát gyakorolja, úgy annak tudomásukra jutásától számított 8 (nyolc) napon belül az Eladó a részére megfizetett 12.000.000.-Ft összegű foglalót köteles a Vevők részére egyösszegben visszafizetni.

II.

Vevők kötelezettséget vállalnak arra, amennyiben elővásárlási jogosultak ezen jogukat nem gyakorolják, úgy annak tudomásukra jutásától számított 8 (nyolc) napon belül átutalnak 38.000.000.-Ft-ot, azaz Harmincnyolcmillió forintot vételár rész jogcímén az Eladó banknál vezetett számlájára.

Eladó kijelenti, hogy a vételár rész fenti bankszámlára történő megfizetését saját kezeihez való joghatályos teljesítésnek ismeri el.

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

III.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy

- egyik szobában lévő galériát elbontja, az anyagokat elszállítja legkésőbb 2025. március 31. napjáig.
- az utcafronton lévő bejárat kapu mellett lévő utcafrontot felújítja, a kapu melletti külső javításokat elvégzi legkésőbb 2025. május 31. napjáig (lélegző vakolattal).
- a jelenleg bentlakók jogviszonyát 2025. március 31. napjáig megszünteti, és az ingatlant ingóságoktól kiürítve adja át.
- pincében lévő vízmérő óra leolvasásához hozzáférhetőséget biztosít.

Fentiek teljesülését a felek a helyszínen közösen állapítják meg.

Vevők kötelezettséget vállalnak arra is, hogy a fent felsorolt feltételek Eladó részéről történő teljesítését követő 8 (nyolc) napon belül átutalnak 70.000.000.- Ft-ot, azaz Hetvenmillió forintot vételár hátralék jogcímén az Eladó Banknál vezetett számlájára.

Eladó kijelenti, hogy a vételár hátralék fenti bankszámlára történő megfizetését saját kezeihez való joghatályos teljesítésnek ismeri el.

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

Dunasarak Kft. eladó

Dr. Fekete László ügyvéd

Dr. Umeh Valéria Vevő

Dr. Umeh Angolie Josiah Vevő

2.3.

Az Eladó a vételárhátralék fenti bankszámlán részére történt jóváírását követően haladéktalanul írásban - megteszi erről szóló nyilatkozatát a e-mail címről, az eljáró ügyvéd felé a drfekete.ugyved@gmail.com e-mail címre megküldi, vagy levélben, postai úton nyilatkozik.

Az Eladó 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.

2.4.

Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződésben feltüntetett bankszámlaszámot ellenőrizte, azt rendben lévőnek találta, és tudomásul veszi, hogy a bankszámlaszám esetleges téves megjelöléséért a másik felet és az eljáró ügyvédet semmilyen felelősség nem terheli.

Ingtalan-nyilvántartási rendelkezések

3.1.

Eladó tekintettel a vételár fent részletezett módon történő megfizetésére, a teljes vételár kiegyenlítéséig tulajdonjogát fenntartja, ennek időtartama alatt Vevők tulajdonszerzésre 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.) pontban megjelölt Vác 3106 hrsz-ú ingatlan 34/50 hányadára a Vevők 17/50-17/50 arányú tulajdonjogának - adásvétel jogcímén történő - bejegyzése iránti kérelem a Pest Vármegyei Kormányhivatala Földhivatali Főosztályához benyújtásra kerüljön a saját 34/50-ed arányú tulajdonjogának egyidejű törlése mellett, azzal, hogy a szerződő felek közösen kérelmezik a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését Vevők javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időpontra számított 6 (hat) hónapos időtartamra szíveskedjék bejegyezni (Ptk. 6:216 §. (3) bek., Inyvtv. Vhr. 20.§. 18. pontja és az Inyvtv. 44.§. /1/ bek.).

Felek feltétlen, kölcsönös és egybehangzó kötelezettséget vállalnak arra, amennyiben a tulajdonjog bejegyzési engedély ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására a fenti 6 (hat) hónapos határidő elteltéig bármely okból nem kerül sor, úgy ezen határidő elteltét követően haladéktalanul

- a vevői jog ismételt benyújtásához ezen újabb vevői jog tekintetében a bejegyzés hatályának kezdetétől számított 6 (hat) hónapra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges okiratot aláírják, nyilatkozatot megteszik, ill. a jog ismételt bejegyzéséhez Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását megadja, és
- felek ismételt kérelmet terjesztenek elő a Vevők javára szíveskedjenek a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra történő bejegyzése iránt.

3.2.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződésben részletezettek szerint, külön írásban tett – eljáró ügyvédnél letétbe helyezett – nyilatkozat alapján feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.1. pontban megjelölt Vác 3106 hrsz-ú ingatlan 34/50 hányadának tulajdonjoga Dr. Umeh Valéria javára 17/50 hányadban és Dr. Umeh Anolue Josiah javára 17/50 hányadban - adásvétel jogcímén az Eladó 34/50-ed arányú tulajdonjogának törlése mellett az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Eladó jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezett okiratba adja a Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát (bejegyzési engedély).

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 4 (négy) 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.


Dunasarak Kft. eladó


Dr. Fekete László ügyvéd


Dr. Umeh Valéria Vevő

Dr. Umeh Anolue Josiah Vevő

Az ügyvéd jogosult és köteles az Eladó által tett, ügyvédi letétbe helyezett, Vevők tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot (bejegyzési engedély) az Eladó által fenti módon, írásban történő értesítést követően 5 (öt) munkanapon belül benyújtani az illetékes földhivatalhoz.

Birtokátruházás

4.1.

Szerződő felek megállapodása alapján az ingatlan birtokába a Vevők a teljes vételár Eladó bankszámláján történő jóváírását követő 5 (öt) napon belül lépnek, attól a naptól kezdve viselik az ingatlan terheit és húzzák annak hasznait és viselik mindazt a kárt, amelynek megtérítésére harmadik személyt kötelezni nem lehet.

4.2.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan víz, gáz, elektromos áram, szennyvízcsatorna közmű ellátással rendelkezik, a közművek fogyasztásának mérése egyedi mérővel történik. A 2.1. pontban jelölt „Ingatlan használati jogának megosztásáról” elnevezésű okirat 3. oldala részletesen jelöli az Emelethez tartozó mérőórákat, továbbá a közös használatban maradó 1 db árammérő órát. Eladó kijelenti, hogy minden közmű vonatkozásában érvényes és nevére szóló szolgáltatási szerződéssel rendelkezik.

Az ingatlan birtokának az átruházása akként történik majd, hogy a felek az Ingatlant közösen bejárják, amelyről írásban jegyzőkönyvet vesznek fel és az Eladó átadja az Ingatlanhoz tartozó kulcsokat, az Ingatlanra, a berendezési és felszerelési tárgyakra vonatkozó dokumentációt.

A birtokba lépéssel egy időben szerződő felek az ingatlan közüzemi mérőóráinak gyári számaikat és az azokon feltüntetett értékeket jegyzőkönyv alapján rögzítik, amely megjelölt értékig az adott közüzemi szolgáltató előtt az Eladó, 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 adatváltozás átvezetését egy helyen online és ingyenesen lehet kérni.

4.3.

Eladó köteles 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.

Eladó tényként rögzíti, hogy a központi személyi adat és lakcímnnyilvántartás adatai szerint jelenleg a szerződés tárgyát képező ingatlanban állandó lakóhellyel rendelkező személy nincs.

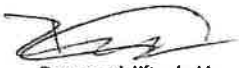
Eladó jelen okiratban foglaltan kijelenti, és feltétlen szavatosságot vállal azért is, hogy az ingatlanba jogi személy, egyéni vállalkozás, illetve bármely más egyéb szervezet bejelentve (székhely, telephely stb.) nincsen.

Kellék- és jogszavatosság

5.1.

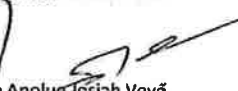
Az Eladó – tekintettel a tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vételi jog jogintézményére – vállalja, hogy jelen adásvételi szerződés hatálya alatt az ingatlanra vonatkozó kötelezettséget nem vállal, szerződést nem köt, egyéb módon nem rendelkezik vele, meg nem terheli, fedezetként nem ajánlja fel.

Az Eladó az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért – ez utóbbi alól kivételt képez az 1.1. pontban megjelölt elővásárlási jog - szavatosságot vállal, kijelenti, hogy semmiféle közadó, közadó jellegű, vagy azok módjára behajtandó olyan tartozása nincs, amelyért az ingatlan az arra történő jelzálogjog bejegyzés nélkül is felelősséggel tartozik.


Dunasarak Kft. eladó


Dr. Fekete László ügyvéd


Dr. Umeh Valéria Vevő


Dr. Umeh Anglue Josiah Vevő

Eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlant közüzemi díjtartozások nem terhelik, illetve amennyiben az ingatlan vonatkozásában bármely tartozás felmerülne, úgy annak kiegyenlítését a birtokbaadás időpontjáig terjedő időszakra vonatkozóan magára vállalja.

Kötelezi magát továbbá, hogy amennyiben Vevőket bármely hatóság részéről az ingatlannal összefüggésben olyan joghátrány éri, amely miatt fizetési kötelezettségük keletkezik, és ezen joghátrány alkalmazásának oka, olyan cselekvés vagy mulasztás, mely a Vevők tulajdonszerzését megelőző időszakban történt, úgy ennek hitelt érdemlően igazolt összegét a Vevők részére megfizeti.

5.2.

Eladó 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 szavatol azért is, hogy az ingatlannak nincsen ingatlan-nyilvántartáson kívüli társtulajdonosa, sem házassági vagy élettársi vagyonszövetség címén, sem bármely más jogcímen.

Eladó feltétlen szavatosságot vállal továbbá, hogy az 1.1. pontban megjelölt ingatlan nem képezi végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zárlat alatt, továbbá kijelenti, hogy az ingatlan nem képezi semminemű jogvita tárgyát harmadik személlyel szemben.

Eladó kijelenti, hogy mindezek értelmében a Vevőkkel szemben harmadik személy tulajdoni, kártérítési, illetve egyéb igényvel nem léphet fel, de amennyiben ilyen jogos igény előfordul, ezeknek a kielégítését magára vállalja. Eladó tekintettel a Ptk. 6:120 § /1/ bekezdésében foglaltakra kijelenti, hogy az ingatlan értékesítésével összefüggésben harmadik személy kielégítési alapját sem részben, sem pedig egészben nem vonja el.

Eladó feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy jelen Ingatlan adásvételi szerződés megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, egyéb megállapodást, bírósági ítéletet, egyéb bírósági vagy más hatósági határozatot, amelyben Eladó félként szerepel, vagy amely Eladó 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 Ingatlan adásvételi szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érintheti, vagy bármilyen módon befolyásolhatja az Ingatlant és/vagy annak jogi helyzetét. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan vagyoni betétként (apport) semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része.

5.3.

Eladó – tekintettel a birtokátruházás jövőbeni megtörténte – jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra is, hogy az ingatlan állagát a birtokbaadás időpontjáig jelen szerződés aláírásakor fennálló állapot szerint megőrzi, azt jó gazda módjára használja.

Az Eladó szavatol azért, hogy a vétel tárgyát képező ingatlannak a használhatóságát vagy a vételárat befolyásoló, a szokásos megtekintés során fel nem ismerhető hibájáról (pl.: hibás villanyvezetékek, hibás fűtésrendszer, csőrepedés, beázás, gázszivárgás, dugulás, penészedés, szaniter szerelvényezési hibák, épületszerkezeti hibák/hiányosságok az alábbi tudomása van:

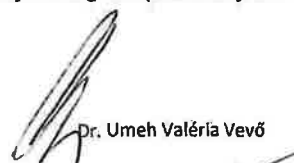
- tetőn a beázás és a tető javítása, mely tény a Vevők megtekintettek, láttak és tudomásul vettek.
- folyosón beázás nyomai vannak, ezért festés javasolt mész alapú lélegző festékekkel, amely tény a Vevők szintén megtekintettek, s tudomásul vettek.
- lépcsőfordulóban felleázás van, amely tény a Vevők megtekintettek, láttak, tudomásul vettek.

Eladó kijelenti és jótáll azért, hogy az ingatlanról további, a rendeltetésszerű használathoz, korlátozásmentes birtokláshoz és elidegenítéshez szükséges tudnivaló nincs. Eladó kijelenti, hogy az ingatlannak nincs olyan hibája, amely annak rendeltetésszerű használatát akadályozná, egyben rögzíti, hogy az ingatlan közüzemi mérőórái külső megtekintés alapján sérülésmentesek. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a Vevőket teljeskörűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan tény, körülményt, amely a Vevők tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná.

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


Dunasarok Kft. eladó


Dr. Fekete László ügyvéd


Dr. Umeh Valéria Vevő


Dr. Umeh Anolue Josiah Vevő

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 üzembentartó 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 érzékenységgű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések. Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatását tudomásul vették.

5.5.

Eladó és Vevők tudomásul veszik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításairól szóló **176/2008 (VI.30.) Korm.rend.** alapján jelen lakóingatlanról energetikai tanúsítványt készíttetni kell, Eladó az általa készíttetett **HET-1020-6475** számú tanúsítványt a Vevőknek jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidőben átadja.

6.

Felek megállapodnak abban, amennyiben a Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatban bármilyen probléma felmerül, akkor az Eladó köteles 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.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevők közreműködésével a Vác 3106 hrsz-ú ingatlant társasházzá alakítja legkésőbb 2025. december 31. napjáig, és az ezzel felmerülő valamennyi költséget vállalja.

8.

Eladó képviselője útján kijelenti, hogy a Budapest Környéki Törvényszék Cégbíróságánál az 1. pontban megjelölt cégjegyzékszám alatt bejegyzett, a magyar jogszabályok szerint működő, és a működéshez szükséges érvényes hatósági engedélyekkel rendelkező jogi személyiségű korlátozás nélküli üzleti képességgel bíró gazdasági társaság, amely nem áll végelszámolás alatt, ellene csőd-, illetve felszámolási eljárás nincs folyamatban.

Vevők 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.

9.

Szerződő felek megbízást adnak Dr. Fekete László ügyvédnek (2600 Vác, Köztársaság út 11-13., Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara tagja, azonosító száma: 36059961) jelen szerződés szerkesztésére, ellenjegyzésére, valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály előtti eljárásban jogi képviselőjük ellátására. Okiratszerkesztő ügyvéd jelen szerződés aláírásával a részére adott meghatalmazást elfogadja.

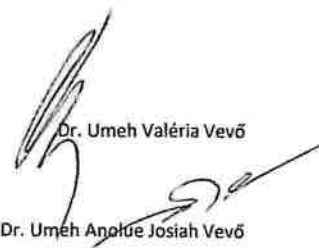
Szerződő felek meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen szerződésben bármilyen szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatásokat, kijavításokat eszközölje, azokat a szerződés minden példányán átvezesse, annak lényegi tartalma érintése nélkül.



Dunasarak Kft. eladó



Dr. Fekete László ügyvéd



Dr. Umeh Valéria Vevő

Dr. Umeh Anotúe Josiah Vevő

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 kérik 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.

Az 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 kijelentik, hogy ezen lakásingatlan vásárlását követő 1 éven belül a tulajdonukban lévő lakást értékesíteni fogják, és az értékesítést külön felhívás nélkül a NAV felé igazolja (ltv. 21.§. (6) bek. a.) pontja), erre tekintettel kérik, hogy a NAV a vagyonszerzés után járó illetéket - az eladott lakás forgalmi értékétől függően - a (2) bekezdés vagy a 26. § (1) bekezdés y) pontja alkalmazásával állapítsa meg.

Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvédtől az adó- és illeték jogszabályokban foglalt kötelezettségeikről tájékoztatást kaptak, azokat megértették, továbbá eljáró ügyvédnek megbízást adnak a NAV B400 nyomtatvány kitöltéséhez, aláírásához és csatolásához az adásvételi szerződéshez. Eljáró ügyvéd tájékoztatja továbbá a feleket, hogy adó- és illeték ügyekben eljárást és felelősséget nem vállal, felek tudomásul veszik, hogy további felvilágosítást részükre a NAV ügyfélszolgálat ad.

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


Dunasarak Kft. eladó


Dr. Fekete László ügyvéd


Dr. Umeh Valéria Vevő

Dr. Umeh Anolue Josiah 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 6 (hat) 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.

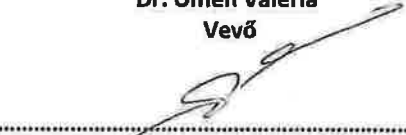
Jelen szerződést fent nevezett felek elolvasták, annak tartalmát megértették, és annak kijelentése mellett, hogy az abban foglalt jogügylet akaratukkal mindenben megegyezik, azt saját kezűleg, jóváhagyólag eljáró ügyvéd előtt aláírták.

Kelt: Vác, 2025. február 7.


Dunasarok Kft.
Eladó

Dunasarok KFT.
2600 Vác, Március 15. tér 12
Adósz.: 11962852-2-12


Dr. Umeh Valéria
Vevő


Dr. Umeh Anolue Josiah
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. február 7. 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