

## Adásvételi szerződés

Mely létrejött egyrészről

**Kökény Sándorné született Pápai Mária Magdolna** (született .....), anyja neve: .....  
száma: ..... szám alatti lakos, személyazonosító igazolvány  
személyi azonosító jel: ..... , adóazonosító jel: ..... , mint  
**eladó** – továbbiakban Eladó -, másrésztől

**Torda Krisztina született Csugányi Krisztina** (született .....), anyja neve: .....  
száma: ..... szám alatti lakos, személyazonosító igazolvány száma: ..... ,  
személyi azonosító jel: ..... , adóazonosító jel: ..... és

**Torda Tamás született Torda Tamás** (született .....), anyja neve: .....  
száma: ..... szám alatti lakos, személyazonosító igazolvány száma: ..... ,  
személyi azonosító jel: ..... , adóazonosító jel: ..... , mint **vevők** – továbbiakban  
Vevők - között alulírt helyen és időben a következő feltételekkel:

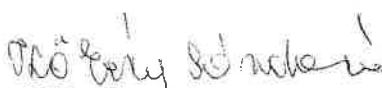
1./ A Pest Megyei Kormányhivatal 2022.12.14. napján kiállított hiteles tulajdoni lapján **Vác belterület 4518/14/A helyrajzi szám** alatt felvett, természetbeni címmel nem rendelkező 29 m2 alapterületű, egyéb épület, büfé buszváró megjelölésű ingatlan tulajdoni lap II/1. sorszám alatt bejegyzett 1/1 arányban Eladó kizárólagos tulajdonát képezi.

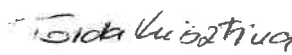
Az ingatlan tulajdoni lapján I/2. sorszám alatt "Önálló építmény" bejegyzés, I/3. és III/1. sorszám alatt "Illetli a Vác belterület 4518/14 hrsz-ú. ingatlant terhelő földhasználati jog" bejegyzés szerepel. Az ingatlan tehermentes, tulajdoni lapja széljegyet, illetve III. része további bejegyzést nem tartalmaz.


1/a. Szerződő Felek megállapítják, hogy a fentiekben rögzített, kiemeléssel létrejött, önálló helyrajzi számon nyilvántartott önálló építmény (Felépítmény) alatt levő Vác belterület 4518/14 helyrajzi számú földterület Vác Város Önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi, mely területre a Felépítmény mindenkori tulajdonosát földhasználati jog illeti meg.

Eladó bemutatja Vevőknek a Vác Város Önkormányzata, mint földhasználatot engedő és közte, mint ráépítő földhasználati jogosult között Vácon, 2012. november 12. napján létrejött földhasználati szerződést, miszerint a Felépítmény mindenkori tulajdonosa javára alapított földhasználati jog, a Felépítményben levő tulajdonjog gyakorlására szolgál. Eladó tájékoztatja Vevőket, hogy a földhasználat arra tekintettel ingyenes, hogy az 1./ pontban írt Felépítmény mindenkori tulajdonosa a Vác Város Önkormányzat által meghatározott közterület-használati díj fizetésére kötelezett.

Eladó közli és bemutatja Vevőknek Vác Város Polgármestere 66/8170-2/2021. számú határozatát, miszerint a jelenlegi közterület-használati engedély 2022. december 31. napjáig érvényes. Közli továbbá, hogy a közterület-használati engedélyek évente kerülnek kiadásra és egy naptári évre szólnak.

  
Kökény Sándorné  
Eladó

  
Torda Krisztina  
Vevők

  
Torda Tamás  
Vevők

Ellenjegyzem Vácon, 2022. december 19. napján:  
dr. Násfay Szilvia ügyvéd  
2600 Vác, Széchenyi u. 2. /3.  
KASZ: 36066093

DR. NÁSFAY SZILVIA  
ügyvéd  
2600 Vác, Széchenyi u. 2. /3.  
Adószám: 58560778-1-33  
Tel./fax: 06-27 303-206

Eladó tájékoztatja Vevőket, hogy a Felépítmény 1991-92-ben épült, a Felépítmény büfé megjelölésű része 20 m<sup>2</sup> alapterületű.

1/b. Szerződő Felek megállapítják, hogy jelen jogügylet során az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet 2. § (a) pontja értelmében nem kell energetikai tanúsítványt készíteni.

2./ **Eladó** az 1./ pontban körülírt tehermentes ingatlanon fennálló **1/1 arányú tulajdonjogát** Vevőknek **eladja**, melyet **Vevők** - általuk ismert és megtekintett állapotban – egymás között **1/2-1/2 arányban vásárolnak meg.**

3./ Szerződő Felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan kölcsönösen kialakított **vételárát 3.000.000,-** (azaz hárommillió) **Ft-ban** határozzák meg.

Szerződő Felek megállapítják, hogy a fenti vételár értékarányos, Szerződő Felek jelen szerződés feltűnő értékaránytalanság miatti megtámadásának jogát kizárják.

Vevők a 3.000.000,-(azaz hárommillió) Ft teljes vételárat jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, egy összegben, készpénzben fizetik meg Eladónak, aki annak hiánytalan átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan teljes vételárának maradéktalan kiegyenlítése megtörtént.

4./ Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a Ptk. 5:20.§-ára tekintettel – a föld és a rajta álló épület tulajdonjogának elválása esetén a földtulajdonost az épületre és az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg - **Vác Város Önkormányzatát elővásárlási jog** illeti meg jelen szerződésben foglaltakkal egyezően.

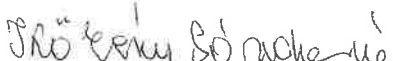
4/a. Jelen szerződés **hatályba lépésnek feltétele**, hogy Vác Város Önkormányzat az elővásárlási jogát ne gyakorolja.

Szerződő Felek vállalják, hogy a nyilatkozat beszerzése iránt 2 munkanapon belül személyesen járnak el az Önkormányzatnál, egyúttal kötelezik magukat, hogy az Önkormányzat nyilatkozatát – átvételét követő 2 munkanapon belül – eljáró ügyvédnek átadják.

4/b. Jelen adásvételi szerződés az elővásárlási jog tárgyában történő nyilatkozattételig az Önkormányzattal szemben hatálytalan, amennyiben az Önkormányzat elővásárlási jogával él, jelen adásvételi szerződés vele hatályosul.

Ez esetben jelen adásvételi szerződés a Vevő vonatkozásában hatálytalan, és az Eladó köteles a részére a mai napon megfizetett teljes vételárat az önkormányzati nyilatkozat kézhezvételét – melyről a Vevőket aznap sms-ben vagy e-mailben értesíti – követő 8 napon belül a Vevőknek visszafizetni.

5./ **Eladó** jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlan egészére Vevők tulajdonjoga egymás között 1/2-1/2 arányban vétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, 1/1 arányú tulajdonjoga egyidejű törlése mellett (tulajdonjog-bejegyzési engedély).

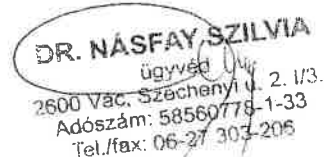
  
Kókény Sándorné  
Eladó

  
Torda Krisztina  
Vevők

Vevők

  
Torda Tamás

Ellenjegyzem Vácon, 2022. december 19. napján:  
dr. Násfay Szilvia ügyvéd  
2600 Vác, Széchenyi u. 2. I/3.  
KASZ: 36066093

  
DR. NÁSFAY SZILVIA  
ügyvéd  
2600 Vác, Széchenyi u. 2. I/3.  
Adószám: 58560778-1-33  
Tel./fax: 06-27 303-205

Szerződő Felek azzal a **közös kérelemmel** fordulnak a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 12. Földhivatali Osztályához (Vác), hogy Vác Város Önkormányzat elővásárlási jogra vonatkozó nemleges nyilatkozata benyújtását követően, az 1./ pontban körülírt ingatlan egészére Vevők kizárólagos tulajdonjogát egymás között 1/2-1/2 arányban vétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjen, Eladó 1/1 arányú tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

6./ Szerződő Felek megállapodnak, hogy az 1./ pontban írt **ingatlan birtokátruházása** az Önkormányzat nemleges elővásárlási nyilatkozata esetén, a nyilatkozat átvételét – melyről az Eladó a Vevőket aznap e-mailben vagy sms-ben is értesíti - követő 8 napon belül történik meg Vevők részére.

A birtokátruházás napjától Vevőket illetik, illetve terhelik az ingatlan hasznai, terhei és a kárveszély.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy birtokátruházáskor az ingatlant kiürített állapotban, a Vevők által megtekintett állapotnak megfelelő minőségben adja át, az Ingatlan valamennyi kulcsával és rendelkezésre álló alapidokumentumával együtt.

Szerződő Felek birtokátruházáskor a közüzemi órák állását az egyidejűleg felvett jegyzőkönyvben közösen rögzítik és vállalják, hogy a közüzemi órák szolgáltatóknál történő átírásáról 15 napon belül közösen intézkednek, a birtokátruházásig Eladót terhelő közüzemi díjak és egyéb költségek egyidejű elszámolása mellett.

Szerződő Felek tudomásul veszik a tájékoztatást az adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételnek a lehetőségéről, miszerint a <https://e-bejelento.gov.hu> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt csatlakozott szolgáltatóknál a közművei átíratását és adatváltozásainak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik.

7./ Eladó az 1./ pontban meghatározott ingatlan per,- teher- és igénymentességéért szavatol, szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs és nem lesz olyan joga, ami a Vevők tulajdonszerzését, az ingatlan használatát, hasznosítását, vagy az azzal való bármilyen rendelkezés jogát kizárja vagy korlátozza.


Eladó kijelenti, hogy az ingatlant semminemű köz, - illetve közműtartozás nem terheli és szavatol ezen állapot birtokátruházásig történő fenntartásáért.

8./ Szerződő Felek kifejezetten rögzítik, hogy jelen adásvételre abból a célból kerül sor, hogy a Vevők az Ingatlant az Eladóval egyező tartalmú működési engedéllyel használják.

Szerződő Felek megállapodnak ezért, hogy amennyiben a Vevők közterület-használati engedélykérelme vagy működési engedély kérelme – melyek benyújtására 2023. március 31. napjáig kötelezettséget vállalnak - elutasításra kerül, jelen adásvételi szerződést közös megegyezéssel felbontják, ami a Szerződést megkötésének időpontjára visszamenőleges hatállyal szünteti meg (Ptk. 6:212.§ (1) és (3) bekezdés).

Ebben az esetben a Vevők kötelesek az elutasító döntésről az Eladót értesülésük napján - sms-ben vagy e-mailben - tájékoztatni, az Eladó pedig köteles a teljes vételárat az értesítést követő 8 napon belül a Vevőknek egy összegben, készpénzben visszafizetni.

9./ Szerződő Felek nagykorú, magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük kizárás, korlátozás alá nem esik.

  
Kökény Sándor  
Eladó

  
Torda Krisztina

Vevők

  
Torda Tamás

Ellenjegyzem Vácon, 2022. december 19. napján:  
dr. Násfay Szilvia ügyvéd  
2600 Vác, Széchenyi u. 2. 1/3.  
KASZ: 36066093

  
DR. NÁSFAY SZILVIA  
ügyvéd  
2600 Vác, Széchenyi u. 2. 1/3.  
Adószám: 58560778-1-33  
Tel./fax: 06-27 303-206

10./ Jelen szerződéskötéssel felmerülő költségek, úgyszintén a visszerthes vagyonszerzési illeték, az átvétel és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzés költségei Vevőket terhelik.

11./ Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos adó,- és illetékjogszabályokat ismerik, azokról az eljáró ügyvédtől tájékoztatást kaptak.

Eladó kijelenti, hogy az érkecsített ingatlan tulajdonjogát 5 évnél régebben, 2012-ben szerezte, ezért jelen jogügyletből adóköteles jövedelme nem származik.

12./ Szerződő Felek a szerződés aláírásával felhatalmazzák a szerződést készítő dr. Násfay Szilvia ügyvédet, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban képviselőtüket ellássa, aki a megbízást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Szerződő Felek közösen kérik a Földhivatali Osztályt, hogy határozatait, végzéseit a Szerződő Felek részére közvetlenül is megküldeni szíveskedjen.

13./ A jelen szerződésben meghatározott és az alapján elküldött bármely értesítést írásba kell foglalni és a másik Fél részére – ha az adásvételi szerződés másként nem rendelkezik - a jelen pontban foglaltak szerint kell továbbítani a másik Fél személyi részben megjelölt lakcímére történő megküldésével.

Az értesítéseket az alábbi esetben és az alábbi időpontban kell közölni: ajánlott levél esetén a feladástól számított 5. munkanapon, tértivevénnyel ellátott postai kézbesítés esetén a feladónak visszaküldött postai átvételi igazoláson az átadás időpontjaként megjelölt napon, vagy ha az átvétel időpontja a visszaküldött postai átvételi igazoláson nem megállapítható, akkor azon a napon, amikor azt a feladónak visszaküldték. Ha az ajánlott vagy tértivevénnyel ellátott postai értesítés „nem kereste” vagy „átvételt megtagadta” vagy „a címzett ismeretlen címre költözött” vagy „ismeretlen címzett” jelzéssel ellátva kerül vissza a feladóhoz, és a címzett lent kijelentett címe szerepelt a tértivevényen, akkor a feladástól számított 5. munkanapon az értesítés kézbesítettnek tekintendő.


14./ Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen jogügyletüket nem ütközik a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII tv. (Pmt). rendelkezéseibe, egyidejűleg elismerik, hogy az eljáró ügyvéd a Feleket az 54/2007. (XII.21.) IRM rendelet rendelkezéseivel összhangban, megfelelő módon azonosította.

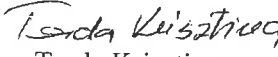
15./ Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvédnek átadott személyes okmányaikról – mely okmányok valódi, hiteles okmányok - másolatot készítsen és az adataikat a megbízás teljesítése körében kezelje.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései irányadók.

Szerződő Felek jelen 4 oldalból és 15 pontból álló – ügyvédi tényvázlatként is szolgáló - ajándékozási szerződést – annak elolvasása és közös értelmezése után -, mint akarattukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Kelt Vácon, 2022. december 19. napján

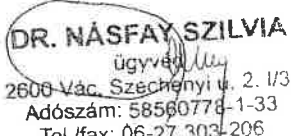
  
Kökény Sándorné  
Eladó

  
Torda Krisztina  
Vevők



Torda Tamás

Ellenjegyzem Vácon, 2022. december 19. napján:  
dr. Násfay Szilvia ügyvéd  
2600 Vác, Széchenyi u. 2. I/3  
Pest Megyei Ügyvédi Kamara  
Kamarai azonosító szám: 36066093

  
DR. NÁSFAY SZILVIA  
ügyvéd  
2600 Vác, Széchenyi u. 2. I/3.  
Adószám: 58560778-1-33  
Tel./fax: 06-27 303-206