

Dr. Tolnai Attila
 ügyvéd
 Tel.: 30/9432-488
 3525 Miskolc, Dayka Gábor u. 1-7. fsz/4
 E-mail: tolnaiattila3@gmail.com
 Tel.: +36 30 9432 488

DR. TOLNAI ATTILA ügyvéd

3525 Miskolc, Dayka Gábor u. 1-7. fszt. 4.

Tel.: 30/9432-488; email: tolnaiattila3@gmail.com

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

HEVES MEGYEI KORMÁNYHIVATAL	
2025 JAN 20.	
Értékszám:	1228
Lapszám:	(10) Miskolc (10)
Iktatás:	2025 JAN 20.
Iktatószám:	
Főosztályvezető:	
Határidő:	
Hiv.vez. aláírás:	
Ügyintéző:	
Határidő:	
Főosztály:	

Kötötték egyvészről:

[Redacted]

a továbbiakban: **Eladó,**

[Redacted]

[Redacted]

a továbbiakban: **Állagevő,**

[Redacted]

a továbbiakban mint **Haszonélvezeti vevő,** - Eladó és Vevők a továbbiakban együtt: **Felek** - az alufrott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

I. AZ INGATLAN

A szerződő Felek rögzítik és megállapítják, hogy az Ügyfélkapun keresztül a Földhivatali Információs Rendszerből az ügyvédi hivatás etikai szabályairól és elvárásairól szóló 6/2018. (III. 26.) MÜK szabályzatnak megfelelően a Takarnet hálózatról beszerzett, a Heves Vármegyei Kormányhivatal által 2025. január hó 15. napján 70089/4/2025. megrendelési szám alatt kiadott „Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolatban” foglaltaknak megfelelően - a tulajdoni lap II. oldalán 4. sorszám alatt - árverési vétel jogcímén az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni arányban az **Eger 23523/6/A hrsz.** alatt nyilvántartott "önálló pince" ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, 120 m2 alapterületű, a természetben **Egerben** fekvő zártkerti ingatlan.

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a jelen állapotban az ingatlant a tulajdoni lap I. oldalán 627/1998.11.12. iktatószámom illeti az Eger zártkert 23523/6. hrsz.-ú ingatlant terhelő földhasználati jog.

Az Eladó tulajdonjogát tanúsító okiratot, nevezetesen az ingatlan a Heves Vármegyei Kormányhivatal által 2025. január hó 15. napján 70089/4/2025. megrendelési szám alatt kiadott „Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolatát” a felek együttesen megtekintették, az adatok általuk azonosítást nyertek, azok megfelelnek a jelen szerződésben foglaltaknak.

Az ingatlan-nyilvántartás szerint az Eladó kizárólagos tulajdonjogát a Földhivatal 1/1 tulajdoni arányban árverési vétel jogcímén az 53098/2011.10.20. számú határozatával jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba.

II. ADÁSVÉTEL, AZ INGATLAN VÉTELÁRA ÉS MEGFIZETÉSE

1./ Az **Eladó eladja** az ezen szerződésben részletezettek szerint per-, teher- és igénymentesség szavatolása mellett, a **Vevők pedig megveszik** minden természetes alkotórészeivel és tartozékával együtt az Eladó tulajdonát képező I. pontban részletesen leírt ingatlan tulajdoni és haszonélvezeti jogát, és pedig úgy, hogy annak állapotát 1/1 tulajdoni arányban [Redacted], annak holtig tartó haszonélvezeti jogát pedig [Redacted] szerzi meg annak állapotára, felszereltségére tekintettel, a helyben szokásos forgalmi értékek ismeretében a kölcsönösen kialakított vételárért, mely összegnek és ezáltal a teljes vételárnak a már megfizetett hiánytalan átvételét az Eladó a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg elismeri és nyugtázza.

A Felek a vételárát az ingatlan állapotának, és a helyben kialakult piaci viszonyoknak megfelelően alakították ki, és fogadták el, így az ingatlan értékének későbbiekben bekövetkező esetleges változását a saját kockázatuk körébe tartozónak tekintik. A Vevő az ingatlan jogi és műszaki helyzetét teljeskörűen, személyes bejárása során valamint statikus szakember igénybevétele útján felmérte megismerte, és annak ismeretében vásárolja meg az ingatlant a jelen ingatlan adásvételi szerződésben meghatározott feltételekkel.

2./ Az 1. pontban meghatározott vételár megfizetése a tulajdoni illetve a haszonélvezeti érték figyelembe vételével történik.

3./ Felek az ingatlan vételárát közösen az ingatlan jogi és műszaki állapotára figyelemmel állapították meg, melyet Felek elfogadnak. Felek rögzítik, hogy a vételár az ingatlan valós forgalmi értékét tükrözi. Vevők megvizsgálták az ingatlan

Handwritten signatures and initials.

valós műszaki állapotát, valamint minden egyéb lényeges, az ingatlannal összefüggő körülményt. Felek a vételár meghatározása során tekintettel voltak a jelen adásvételi szerződésben tett nyilatkozatokra, vállalt kötelezettségekre és az ingatlan jogi helyzetére is. Erre tekintettel Felek kizárják a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban Ptk.) 6:98. § (1) bekezdése szerinti feltűnő értékánytalanságra való hivatkozást, valamint a Ptk. 6:89. § (1) bekezdésében megállapított megtámadási jogot. Felek továbbá kizárják a Ptk. 6:90. §, (1), (2) bekezdésére - tévedés- valamint a Ptk. 6:91. §, (1), (2), (3) bekezdésre - megtévesztés és jogellenes fenyegetés- történő hivatkozást is. Felek ezen megtámadási jogokról jelen szerződés aláírásával is kifejezetten és feltétlenül lemondanak.

III./ A FELEK KÖTELEZETTSÉGEI ÉS NYILATKOZATAI **AZ INGATLAN JOGI HELYZETE**

- Az Eladó szavatolja, hogy az I. pontban megjelölt ingatlant **per-, teher- és igénymentes állapotban adja** az Állagvevő tulajdonába, azt adók vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik, az apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete. A közüzemi díjak és az ingatlan fenntartásával járó költségek a birtokba adáskor kiegyenlítésre kerülnek, valamint kijelenti továbbá, hogy nincs az ingatlanra jelen ügyben meg nem nevezett természetes vagy jogi személynek vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságnak vagy bármely egyéb személyegyesülésnek olyan joga vagy követelése, amely az Állagvevő tulajdonszerzését, a tulajdonosi jogosítványok zavartalan gyakorlását, akadályozná vagy korlátozná, az Állagvevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzését vagy használati jogát (rendelkezési jog, birtoklás joga, használat joga, hasznosítás joga) bármilyen más módon korlátozná vagy kizárná, melyekért szavatosságot is vállal. Szavatosságot vállal továbbá azért, hogy az Állagvevő az adásvétel tárgyán per-, teher- és minden egyéb igénytől mentes tulajdonjogot szerez, kijelenti továbbá, hogy az ingatlanba harmadik személy bejelentve nincs. Büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy nincs tudomása az Állagvevő tulajdonszerzésének az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése akadályáról, az Ingatlan nem képezi végrchajtás tárgyát és nem áll zárlat alatt.
- A szerződő felek rögzítik, hogy a közterhek, a közüzemi díjak és az ingatlan fenntartásával járó költségek a birtokba adásig az Eladót, ezen időponttól kezdve pedig a Vevőket terhelik.
- Az Eladó szavatolja továbbá, hogy a Heves Vármegyei Kormányhivatal által 2025. január hó 15. napján 70089/4/2025. megrendelési szám alatt kiadott hitelesítés nélküli tulajdoni lap másolata (1. melléklet) valós, hiteles és pontos, mely megfelelően tükrözi az ingatlan státuszát a szerződés megkötésének időpontjában és nincs olyan más tény, jog, kötelezettség, per, teher vagy igény, amely ebben ne lenne feltüntetve vagy amelyre kérelmet nyújtottak be az ingatlan-nyilvántartásba.
- Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy:
 - az Ingatlan mentes mindenféle tehertől, jelzálogtól, szolgalmi jogtól, elővásárlási jogtól, haszonélvezeti jogtól, joghátránytól, jogi igénytől, követeléstől, valamint harmadik személy bármely más jogától;
 - az Ingatlannal kapcsolatban nem áll fenn olyan tény vagy körülmény, amely akadályozná, sértené, vagy késleltetné az Ingatlan tulajdonjogának teher és/vagy korlátozásmentes megszerzését és/vagy amely akadályozná, vagy sértené a tulajdonjog szabad gyakorlását;
 - az Ingatlannal kapcsolatban nem nyújtott be semmilyen okiratot földhivatalba, amely az ingatlan-nyilvántartásban még nem került széljegyzésre vagy bejegyzésre;
 - az Ingatlan nem áll elidegenítés alatt;
 - nincs tudomása harmadik személynek az Ingatlannal kapcsolatos olyan igényéről és kérelméről, amely az Ingatlan jelenlegi helyzetét hátrányosan befolyásolná;
 - az Ingatlan átruházásában az Eladót semmi nem korlátozza;
 - a teljes vételár megfizetése esetén az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésében, illetve az Ingatlan birtokbavételében a Vevőket semmi nem korlátozza;
 - jelen ügylet nem minősül a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban Ptk.) 6:120 §-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek;
 - a jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az Eladó félként, vagy kötelezettként szerepel.
- A szerződő felek egyetértően rögzítik, hogy az I. pontban részletesen leírt ingatlant a valóságban megtekintették, az így megtekintett állapotban képezi vétel tárgyát minden természetes alkotórészével és tartozékával együtt, úgy, ahogyan az a mai napon a természetben megtalálható. Az Eladó szavatolja, hogy az ingatlannak általa ismert rejtett hibája nincsen, az ingatlan a korának megfelelő műszaki állapotú. Hibás teljesítés esetén az Eladó a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:157.-6:166. § - aiban foglaltak alapján a hibás teljesítés általános szabályai szerint kellékszavatossággal tartozik.

- Az Eladó kijelenti, hogy nincsen tudomása olyan körülményről, amely az adásvétel tárgyát képező Ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozza, vagy korlátozza.
- Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlannal kapcsolatban semmi olyan körülményről nincs tudomása, amely annak állagát veszélyezteti, vagy használatát akár jogi, akár műszaki, akár környezetvédelmi szempontból akadályozná.
- Az Eladó kijelenti, hogy a szomszédos ingatlanok használata tekintetében sem merült fel olyan körülmény, amely bármilyen zavaró, káros hatásként jelentkezett az Ingatlan használata során.
- Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan érintő rejtett hibáról (így különösen, de nem kizárólag az elfedett – nem látható – munkaelemek szerkezetek stb. tekintetében) nincs tudomása. Az Eladó az Ingatlan lényeges tulajdonságait a Vevőkkel ismertette, akik azt megismerték, és ezek ismeretében és tudatában vásárolják meg az ingatlant.

IV. / ÁTRUHÁZÁS, TULAJDONJOG BEJEGYZÉS

Az Eladó a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy az I. pontban meghatározott Eger 23523/6/A hrsz. alatt felvett ingatlan tekintetében Sajtos Lajosnak a tulajdoni lap II. oldalán 4. sorszám alatt bejegyzett 1/1 arányú **tulajdonjogának törlésével egyidejűleg a tulajdonjog** az egészhez viszonyított 1/1 tulajdoni arányban minden további megkérdőjelezése nélkül ezen okirat alapján Jánosiné Kaló Margit Zsuzsanna, mint **Állagvevő javára adásvétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön - **bejegyzési engedély.**

Jánosiné Kaló Margit Zsuzsanna Állagvevő szintén feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a tulajdonába kerülő ingatlan illetőségére a **holtig tartó haszonélvezeti jog** Jakab Károly **haszonélvezeti vevő** javára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba ezen okirat alapján **szintén bejegyzésre kerüljön.**

V. BIRTOKBAADÁS

1./ A birtokba adás tekintetében a szerződő Felek akként állapodnak meg, hogy az **Eladó a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kötelezi magát** a Ptk. 6:215. § (2) bekezdésében foglaltakkal összhangban az ingatlan ingóságaitól kiürített üres, a jelenleginek megfelelő műszaki állapotban történő **birtokba adására**, míg a Vevők szintén a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg lépnek az ingatlan birtokába, húzzák annak hasznait és viselik az ingatlannal járó terheket.

Az Eladó szavatolja, hogy nincsenek az ingatlanba bejelentkezett személyek, valamint nem szolgálnak székelyül, telephelyül, fióktelepül, levelezési címként bejelentett jogi vagy egyéb nem jogi személyek részére.

A szerződő Felek úgy rendelkeznek továbbá, hogy a birtokba adáskor az ingatlanban található valamennyi mérőóra állását külön átadás átvételi jegyzőkönyvben írásban rögzítik. A Vevő a közüzemi óráknak nevére történő átírására a birtokbaadás napjától számított 15 munkanapon belül köteles. Amennyiben a Vevő ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az Eladót az átírás elmaradásával kapcsolatban semmiféle felelősség nem terheli, az emiatt esetlegesen az Eladót terhelő mindenfajta költséget, a neki okozott kárt a Vevő köteles viselni.

2./ A szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlanban maradó részben beépített berendezési és felszerelési, valamint az Eladó által elvitelre kerülő ingóságokról külön jegyzőkönyvet vesznek fel, az nem képezi a jelen jogügylet tárgyát.

Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant a külön jegyzőkönyvben rögzítésre kerülő és az ingatlanban maradó berendezési és felszerelési tárgyaikon kívül, az ingóságaiktól teljes kiürített állapotban adja a Vevő birtokába és tulajdonába. Amennyiben a birtokbaadás a jelen szerződésben szabályozottak szerinti határidőben és módon - **az Eladónak felróható okból - nem történik meg**, az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingóságok Vevő általi elszállításának és az ingatlan kiürítésének költségét a Vevőnek megfizeti.

3./ A szerződő Felek úgy rendelkeznek, hogy az 1. pont szerinti birtokba adással egyidejűleg az **Eladó köteles** a Vevő számára hitelt érdemlően **igazolni**, hogy a birtokbaadás előtti időszakra vonatkozó közüzemi, illetve egyéb az **ingatlannal kapcsolatos tartozása nincsen**; köteles bemutatni azon befizetési igazolásokat, bizonylatokat, melyek bizonyítják, hogy az Ingatlanon építmény-, ingatlanadó (vagy annak megfelelő más adó), vagy ennek megfelelő egyéb adótartozás, közüzemi díj hátralék nincs. Abban az esetben, ha a birtokbaadást megelőző időszakra mégis felmerülne bármilyen jellegű tartozás, úgy annak megfizetésért az Eladó helytállni tartozik.

VI. A TULAJDONJOG INGATLANNYILVÁNTARTÁSI BEJEGYZÉSE

A Vevők tudomásul veszik, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásától számított 15 napon belül tartoznak a szerződést az **Állagvevő tulajdonjogának** - az Eger 23523/6/A 35543 hrsz. alatt felvett zártkerti ingatlan tekintetében adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba **1/1 tulajdoni hányad arányban történő bejegyzése** és a Haszonélvezeti vevő holtig tartó **haszonélvezeti jogának** az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése érdekében a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályához 1. benyújtani.



VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

A szerződő Felek cselekvőképes magyar állampolgárok, akik kijelentik, hogy ingatlan szerzési és elidegenítési képességük korlátozás alá nem esik, cselekvőképességet kizáró vagy korlátozó gondnokság alatt nem állnak.

Felek a személyazonosító okmányaikat, a szerződéskötést megelőzően, a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd rendelkezésére bocsátották.

7.1. Költségviselés

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a szerződéskötés költségei, a vagyonátruházási illeték, továbbá az ingatlan-nyilvántartási illeték az általános szabályoknak megfelelően a **Vevőket**, az átruházás miatt felmerülő bármilyen adófizetési kötelezettség **Eladót** terheli.

7.2 Felek egyéb jognyilatkozatai

Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt tényeket és adatokat az okiratszerkesztő ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Felek kijelentik továbbá, hogy szerződési akaratukat - annak megfelelően - a jelen szerződés teljeskörűen tartalmazza, további biztosítékot nem kérnek, és nem adnak. Jelen szerződés az ügyvédi tényvizlat elemeit is tartalmazza. Ezzel kapcsolatban jelen szerződés aláírásával felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd jelen szerződés vonatkozásában teljes körű jogi felvilágosítást adott.

Az okiratszerkesztő ügyvéd az ingatlan tulajdonjog átruházásával kapcsolatos adó és illeték kötelezettségekről kioktatta Feleket. Felek ennek megtörténtét jelen szerződés aláírásával elismerik.

A Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részletesen tájékoztatta a Feleket a jogügylet lényegéről és jogi következményeiről, amelynek részletes írásba foglalását a Felek nem kérték.

A jelen Szerződést készítő ügyvéd a Szerződő Felek személyazonosságát az általuk bemutatott személyi igazolványuk alapján állapította meg. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény - a továbbiakban Pmt. - alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladót és a Vevő adatai vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy - az Ügyvédi Tv. 32. § (2); (3); (5) és (9) bekezdéseivel összhangban - az ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzését és a jelen szerződésbe foglalt meghatalmazás elfogadását megelőzően köteles a Felek személyazonosságának megállapítása céljából a személyi adat- és lakcímnnyilvántartás, útiokmány - nyilvántartás, járművezetői - engedély - nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot megkeresni és a fenti célból adatot igényelni. Felek az ellenőrzés elvégzéséhez a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak. A Felek Jelen Szerződés aláírásával tanúsítják, hogy az eljáró okiratszerkesztő ügyvéd a Pénzmosási Szabályzat rendelkezéseivel összhangban a Feleket megfelelő módon azonosította. A Felek és az eljáró ügyvéd kijelentik, hogy Jelen Szerződés a Pénzmosási Szabályzat 111.4. pontja alapján megkövetelt - a Pénzmosási Szabályzat I. számú mellékletében foglalt - nyomtatványon található adatokat tartalmazza.

Kijelentik továbbá, hogy az egyes szerződéses rendelkezéseket az eljáró ügyvéd tájékoztatását követően értelmezték, valamint a felmerülő kérdéseikre az eljáró ügyvéd kimerítő tájékoztatást adott. A Felek kijelentik, hogy ügyleti akaratuk valós, az nem színlelt és nem irányul leplezett célra. A Szerződő Felek tudomásul veszik továbbá, hogy az eljáró ügyvéd semmilyen módon **nem vállal felelősséget** azért, amennyiben a Szerződő Felek szerződéses kötelezettségeiket nem, vagy nem szerződésszerűen teljesítik. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd csak és kizárólagosan gondossági kötelemmel tartozik, semminemű eredményfelelőssége nem áll fenn.

A Felek kijelentik, és egyúttal tudomásul veszik, hogy az adásvétellel kapcsolatban felmerülő adatokat, az eljáró ügyvédnek a felek szolgáltatták, így az adatok valódiságáért az eljáró ügyvéd semmiféle felelősséget nem vállal, megbízása kizárólag az okiratszerkesztésre és ellenjegyzésre korlátozódik.

7.3 Meghatalmazás

A szerződő Felek a szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével valamint a földhivatali ügyintézésrel megbízzák **Dr. Tolnai Attila egyéni ügyvédet** (3525 Miskolc, Dayka Gábor u. 1-7. fszt. 4., KASZ szám: 36080655). Eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja. A Felek a jelen szerződés elkészítésére adott megbízást, tekintve, hogy jelen szerződés akaratukkal egyezik, teljesítettnek elfogadják.

Jelen megbízás nem terjed ki adóhivatal, közüzemi szerződésekkel kapcsolatos eljárásban való képviselőre.

7.4 Együttműködési kötelezettség

Felek rögzítik és kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződést sem feltűnő értékaránytalanság sem semmilyen más jogcímen nem támadják meg, sem semmiségi sem érvénytelenségi keresetet nem indítanak, ezen megtámadási jogukról jelen szerződés aláírásával is feltétlenül és visszavonhatatlanul lemondanak. Felek kijelentik továbbá, hogy jelen szerződés szerződésszerű teljesítése esetén egymással szembeni bármilyen jogalapon vagy jogcímen történő jövőbeli érvényesítés jogáról feltétlen és visszavonhatatlan módon lemondanak. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés szerződésszerű teljesítése esetén a szerződéstől semmilyen jogcímen nem állnak el és egymással szemben követelést semmilyen jogcímen nem támasztanak, sem semmiségi sem érvénytelenségi keresetet nem indítanak. Ezen jogukról kifejezetten lemondanak. Felek a vételár meghatározása során tekintettel voltak a jelen adásvételi szerződésben tett nyilatkozatokra, vállalt kötelezettségekre is. Erre tekintettel Felek kizárják a Ptk. 6:98. § (1) bekezdése szerinti feltűnő értékaránytalanságra való hivatkozást, mint a Ptk. 6:89. § (1) bekezdésében megállapított megtámadási jogot.

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az Illetékhivatal az illeték alapjául a II. pontban meghatározott vételártól eltérő értéket állapíthat meg, s megállapodnak abban, hogy az ekként megjelölt érték nem ad alapot a vételár felemelésére vagy leszállítására.

Felek kijelentik, hogy

- szerződés megkötését megelőző tárgyalások során egymással kölcsönösen együttműködtek, valamennyi lényeges körülményről tájékoztatták egymást. A Ptk. 6:63. § (5) bekezdésének alkalmazását jelen szerződés vonatkozásában kifejezetten kizárják,
- minden, a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincsen tudomásuk olyan tényről, körülményről, melynek ismeretében a jelen szerződést egyáltalán nem, vagy másként kötöttek volna meg,
- a jelen szerződéssel, annak rendelkezéseivel már a szerződéskötést megelőzően megismerkedtek, és lehetőségük nyílt rá, hogy azt saját jogi képviselőikkel megvitassák. A szerződés rendelkezéseit ezen lehetőségek figyelembe vétele mellett, mint akaratukkal egybehangzót fogadják el.

A jelen ingatlan adásvételi szerződés az Eladó és a Vevők általi aláírásával és az eljáró ügyvéd általi ellenjegyzésével lép hatályba. Felek jelen ingatlan adásvételi szerződést csak írásban, jelen szerződéssel azonos formai szabályok szerint módosíthatják. Felek a szóbeli vagy ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás lehetőségét kizárják. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen szerződés módosítása válik szükségessé, úgy ennek költségeit az a fél fizeti, akinek az érdekkörében felmerült okból szükséges a módosítás.

Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó az Ingatlan állapotával, jellegével, az azokhoz kapcsolódó jogosultságokkal és kötelezettségekkel kapcsolatban tájékoztatást nyújtott a Vevőknek, melyet a Vevők a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával tudomásul vesznek. Vevők továbbá kijelentik, hogy az Ingatlan vonatkozásában a Vevők által megfelelő mélységűnek ítélt jogi, műszaki és pénzügyi átvilágítást végeztek, így az ingatlan állapotának, beruházásra és egyéb a Vevők által szándékolt célra való alkalmasságának megítélése során nem hagytak ki kizárólag az Eladótól kapott tájékoztatásra. Vevők az előbbiek figyelembevételével mellett vásárolják meg a jelen szerződés I. pontjában meghatározott ingatlant.

7.5. Energetikai tanúsítvány

A Szerződő Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet értelmében az ingatlan energetikai teljesítőképességének igazolása céljából az e rendeletben rögzített szerinti az ingatlanról nem kell energetikai tanúsítványt készíteni, mert az nem tartozik a rendelet hatálya alá.

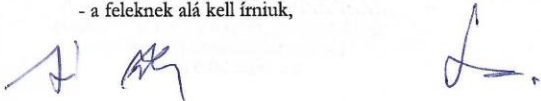
7.6. Ügyvédi tényvázlat és iratletét

- Felek, mint az ügyvédi megbízás vonatkozásában megbízók ezen okiratot, tekintettel arra, hogy az az ügylet szempontjából lényeges minden körülményre kiterjed, egyben ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.
- Felek rögzítik, hogy jelen szerződés az iratletét szabályait részletesen tartalmazza, így külön letéti szerződés megkötésére nem kerül sor.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvénynek a vonatkozó szabályai az irányadók.

Felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyzett okiratot - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában

- több oldalból álló okirat esetén folyamatos oldalszámozással kell ellátni,
- minden oldalán a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjeggyel kell ellátnia,
- a feleknek alá kell írniuk,



- az ellenjegyző ügyvédnek a neve, a kamarai azonosító száma, az ellenjegyzés ténye, továbbá az ellenjegyzés helye és időpontja feltüntetése mellett alá kell írnia.

Az ellenjegyző ügyvéd a papíralapú okiratot az aláírása oldalán a szárazbélyegzőjének a lenyomatát elhelyezi.

Az ellenjegyzéssel az ügyvéd tanúsítja, hogy

- az okirat a jogszabályoknak megfelel,
- a felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak,
- az okiratban megjelölt felek, illetve az eljáró képviselők azonosítását elvégezte, és
- az okiratot a felek előtte írták alá vagy az okiraton szereplő aláírást előtte sajátjukként ismerték el.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés minden jogot és kötelezettséget tartalmaz, ezen túlmenően, semmilyen egyéb jogot és kötelezettséget egymással szemben nem vállaltak, és nem kívántak rögzíteni. Szerződő felek rögzítik, hogy minden olyan tény, körülmény, nyilatkozat, amely a szerződéskötés szempontjából lényeges, a jelen szerződés részét képezi, ezen túlmenően semmilyen más kérdést rendezni nem kívánnak.

A szerződő Felek a jelen ingatlan adásvételi szerződést elolvasták, közösen értelmezték. Kijelentik, hogy minden, a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincsen tudomásuk olyan tényről, körülményről, melynek ismeretében a jelen szerződést egyáltalán nem, vagy másként kötöttek volna meg. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződéssel, annak rendelkezéseivel már a szerződéskötést megelőzően megismerkedtek, és lehetőségük nyílt rá, hogy azt saját jogi képviselőikkel megvitassák. A szerződés rendelkezései ezen lehetőségek figyelembe vétele mellett, mint akaratukkal egybehangzót fogadják el, és mint szerződési akaratukkal és szándékukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írtak alá.

Jelen 6 számozott oldalból és VII. fő pontból álló szerződés a Felek előtt saját anyanyelvükön felolvasásra és megmagyarázásra került, ezért a Felek közös elolvasás és együttes értelmezés valamint az okiratszerkesztő ügyvéd teljes körű a jogkövetkezményekre is vonatkozó tájékoztatása után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá. A szerződés 6 példányban készült, melyből 1-1 példány szerződő feleket, 3 példány az ingatlan-nyilvántartást, míg 1-1 példány az eljáró ügyvédet illeti.

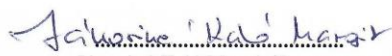
Felek úgy nyilatkoznak, hogy a szerződés egy-egy példányát az okirat aláírásával egyidejűleg átvették.

A Felek kifejezetten kérik a 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 85. § (1) és (3) bekezdésére figyelemmel, hogy a földhivatali határozatot az illetékes földhivatal a számukra közvetlenül kézbesítse.

Mint okiratot szerkesztő ügyvéd tanúsítom, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződésben foglaltak a Felek szerződési akaratának, a rendelkezésre álló földhivatali okiratoknak és személyi okmányoknak, valamint a hatályos jogszabályok előírásainak mindenben megfelelnek, a felek szándékának megfelelően tartalmazza szerződéses nyilatkozataikat.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 32. § (2) bekezdésének d.) pontjában foglaltakra figyelemmel az okiratot ellenjegyzem és egyben igazolom az aláírások valóságát, valamint az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdésében foglalt körülmények fennállását.

Kelt Egerben, 2025. január hó 18. napján.


Jánosiné Kaló Margit Zsuzsanna
Állagvevő


Jakab Károly
Haszonélvezeti vevő


Sajtó Lajos
Eladó

Az aláírás helyén Miskolcon, 2025. január hó 18. napján ellenjegyzem azzal, hogy a szerződés a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek és a szerződő Felek akaratának mindenben megfelel.

Dr. Tolnai Attila ügyvéd
KASZ: 36080655

Dr. TOLNAI ATTILA
ügyvéd
KASZ: 36080655
3525 Miskolc, Dayka Gábor u. 1-7. fsz/4
E-mail: tolnaiattila3@gmail.com
Tel.: +36 30 9432 488