

DR. WEISZ NORBERT
ügyvéd
3300 Eger, Telekessy u. 11.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

[redacted]
magyar állampolgár) [redacted] szám alatti lakos,
mint **eladó**

másrészről

[redacted]
magyar
állampolgár) [redacted] szám alatti lakos, mint
vevő

(a továbbiakban együttesen: felek) között az alulírott helyen és időben az
alábbiak szerint:

I. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

1.1. Eladó eladja, vevő pedig 1/1 arányban megveszi az eladó kizárólagos
tulajdonát képező, **Eger belterületi 1841/A hrsz.** alatti 71 m² területtel
felvett, lakóház megnevezésű és természetben **3300 Eger, Bolyki Tamás
utca 24.** szám alatti ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) teljes egészében a
2.1. pontban foglalt vételárért.

1.2. Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megismerte, annak állagával szemben –
melynek minősége a vételárban is kifejezésre jut – kifogással nem él.

1.3. Felek rögzítik, hogy az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint
önálló építmény földhasználati jog alapján, mely ingatlant illeti az Eger
belterületi 1841 hrsz-t terhelő földhasználati jog.

Felek rögzítik, hogy a Ptk. 5:20. §-ára figyelemmel a jelen szerződés
érvényességi feltétele az Eger belterületi 1841 hrsz. alatti ingatlan
kizárólagos tulajdonosa, vagyis Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
jelen jogügylet vonatkozásában az elővásárlási jog gyakorlásáról történő
lemondó nyilatkozatának beszerzése.

Eladó jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy 60 (hatvan)
napon belül beszerzi a jogosult elővásárlási jog gyakorlásáról történő
lemondó nyilatkozatát. Amennyiben Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
élni kíván elővásárlási jogával, vagyis a jelen szerződés Eger Megyei Jogú
Város Önkormányzatával, mint vevővel jön létre, úgy eladó köteles a részére
megfizetett, 2.2. pontban rögzített vételárat Eger Megyei Jogú Város
Önkormányzata nyilatkozatának átvételétől számított 3 (három) napon belül
vevő részére visszafizetni, a vevő által későbbiek során meghatározásra
kerülő bankszámlára történő teljesítés útján.

DR. WEISZ NORBERT
ügyvéd
3300 Eger, Telekessy u. 11.

1.4. Eladó szavatol azért, hogy vevő az ingatlant per-, teher- és igénymentesen szerzi meg. Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint nem léteznek olyan jogok, kötelezettségek és tények, vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmek, amelyek a 2024.08.07. napján kiállított e-hiteles tulajdoni lapon nincsenek feltüntetve.

Eladó szavatolja továbbá, hogy az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás adatain kívül is teljesen per-, teher- és igénymentes, az ingatlant adók módjára behajtható köztartozás nem terheli, továbbá harmadik személynek olyan joga nem áll fenn, amely vevő tulajdonjogának megszerzését vagy gyakorlását korlátozná, illetve akadályozná.

1.5. Felek – okiratszerkesztő ügyvéd kioktatását követően – rögzítik, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet rendelkezéseinek megfelelően jelen jogügylet kapcsán szükséges energetikai tanúsítványt készíteni. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan birtokátruházásával egyidejűleg az ingatlanra vonatkozó energetikai tanúsítványt vevő részére átadja.

1.6. Felek tudomásul veszik a jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd azon tájékoztatását, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet rendelkezési alapján villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzése kötelező a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén tulajdonosváltáskor, kivéve, ha fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláram-védelem van és 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységgű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések. Felek rögzítik, hogy amennyiben ilyen felülvizsgálat elvégzése kötelező, úgy annak költségét vevő viseli.

II. AZ INGATLAN VÉTELÁRA

2.1. Az ingatlan vételára [REDACTED]
Forint, melyet vevő jelen okirat aláírásával egyidejűleg eladó részére eladó [REDACTED] vezetett [REDACTED] számú bankszámlájára történő átutalás útján megfizetett és melynek felvételét eladó jelen okirat aláírásával is igazolja.

III. AZ INGATLAN BIRTOKÁTRUHÁZÁSA

3.1. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant az 1.3. pontban megjelölt, Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata elővásárlási jog gyakorlásáról lemondó nyilatkozatának okiratszerkesztő ügyvéd részére történő átadását követő 3 (három) napon belül megtekintett és beköltözhető állapotban vevő birtokába adja. Vevő a birtokba lépés napjától kezdve viseli az ingatlan terheit és húzza annak hasznait, és ezen időponttól kezdődően száll át rá a kárveszély, így ennek megfelelően az ingatlanhoz kapcsolódó jogviszonyokból eredő kötelezettségek és jogosultságok ezt követően terhelik, illetve illetik meg a vevőt.

3.2. Eladó a birtokbaadás keretében szavatol azért, hogy az ingatlanba hatóságilag harmadik személy bejelentkezve nincs, illetve az ingatlan nem

szolgálati cég, vagy civil szervezet székhelyéül, telephelyéül, vagy fióktelepéül. Eladó köteles továbbá vevő felé a birtokbaadáskor igazolni, hogy az ingatlan vonatkozásában a közüzemi tartozásokat a birtokbaadás napjáig rendezte. Ezen birtokbaadás időpontjáig terjedő fizetési kötelezettségeinek az eladó köteles eleget tenni, még abban az esetben is, ha az csak később válik esedékessé, illetve csak később válik ismertté és kerül számlázásra.

Eladó e körben kifejezetten kijelenti, hogy közüzemi tartozása nincs, valamint valamennyi közmű elérhető az ingatlanban, a közüzemi szolgáltatások nincsenek szüneteltetve, illetve kikötötve.

A birtokbaadás napján felek leolvassák és írásban rögzítik a mérőórák állását, továbbá vállalják a tulajdonosváltás tényének közműszolgáltatók felé történő bejelentését.

3.3. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a fenti időpontig az ingatlant vevő birtokába nem adja, úgy vevő részére a késedelem idejére 4.000,- Ft/nap használati díjat és 4.000,- Ft/nap kötbért megfizet.

IV. A VEVŐ TULAJDONJOGÁNAK BEJEGYZÉSE

4.1. Eladó az 1.3. pontban megjelölt, Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata elővásárlási jog gyakorlásáról lemondó nyilatkozatának okiratszerkesztő ügyvéd részére történő átadása esetén feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzését adja ahhoz, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában vevő tulajdonjogát 1/1 arányban - vétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztethesse.

Eladó tulajdonjogát a teljes vételár részére történő megfizetéséig fenntartja.

4.2. Felek az Inytlv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján kérik a Földhivatalt, hogy a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó beadványt a végleges adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig tartsa függőben.

4.3. Felek rögzítik, hogy az eladó a mai napon külön okiratban rögzítette a vevő tulajdonjogának bejegyeztetéséhez szükséges nyilatkozatát, melyet okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezett.

4.4. Okiratszerkesztő ügyvéd a tulajdonjog átjegyzéséhez szükséges bejegyzési engedély földhivatali benyújtásával bármely, alábbi feltételek egyikének teljesülése esetén jogosult és köteles kezdeményezni vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését a feltétel bekövetkezését követő 2 (kettő) munkanapon belül:

a) az 1.3. pontban megjelölt, Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata elővásárlási jog gyakorlásáról lemondó nyilatkozatának okiratszerkesztő ügyvéd részére történő átadása,

b) eladó által okiratszerkesztő ügyvéd [redacted] email címére történő email üzenetének megérkezése, melyben eladó akként

DR. WEISZ NORBERT
ügyvéd
3300 Eger, Telekessy u. 11
[redacted]

nyilatkozik, hogy a tulajdonjog vevő részére történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez hozzájárul.

4.5. Okiratszerkesztő ügyvéd az 5.3. pontban foglalt nyilatkozat nála történő letétbe helyezését jelen okirat ellenjegyzésével igazolja. Felek a 4.3. – 4.5. pontokban foglalt rendelkezéseket a felek közötti okirat-letéti szerződésnek is tekintik.

V. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

5.1. A tulajdon-átruházással kapcsolatos összes költséget vevő viseli.

5.2. Felek rögzítik, hogy mindketten cselekvőképese magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük és szerzőképességük jogi korlátozás alá nem esik, velük szemben a cselekvőképességük korlátozására vagy kizárására irányuló eljárás semmilyen formában nincs folyamatban.

5.3. Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az eladó, mind a vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

5.4. Felek jelen szerződésben rögzített személyes adatai a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerint a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján kerültek feltüntetésre.

Felek jelen szerződés aláírásával igazoltan kijelentik, hogy jelen okirat aláírása során saját nevükben járnak el.

Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat 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 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje. Az okiratszerkesztő ügyvéd a felek adatait kizárólag jelen jogügyletkez kapcsolódó megbízás és a jogszabályban foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

5.5. Felek megállapodnak, hogy a szerződéssel kapcsolatos jogvitáikat egymással békés, tárgyalásos úton kísérik meg rendezni. A tárgyalások eredménytelensége esetére a felek a vita eldöntésére kikötik pertárgy értéktől függően az Egri Járásbíróság, illetve az Egri Törvényszék kizárólagos illetékességét.

5.6. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket a jelen szerződéssel kapcsolatosan keletkező adó-és illeték bevallási, illetve bejelentési kötelezettségeikről is. Felek a tájékoztatást megértették és kijelentik, hogy jelen adásvételi

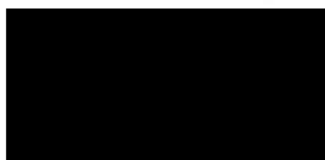
szerződés keltét követő év január 1. napját követően, de legkésőbb január 15. napjáig az ingatlanra vonatkozó építményadó/vagy telekadó bevallási kötelezettségüknek az önkormányzatnál előírt módon és formában eleget tesznek.

5.7. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései megfelelően irányadóak. A szerződést csak annak hatálya alatt és valamennyi fél által aláírt írásbeli megállapodással lehet érvényesen és hatályosan módosítani.

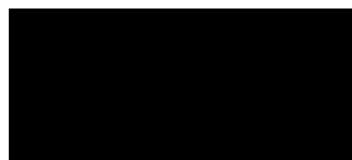
5.8. Felek meghatalmazzák a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző Dr. Weisz Norbert (3300 Eger, Telekessy u. 11.) ügyvédet, hogy őket Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata előtt az elővásárlási jog gyakorlása kapcsán, továbbá földhivatali eljárás során teljes jogkörrel képviselje. Felek rögzítik, hogy az ügyvédi meghatalmazás hatálya a részükre közvetlenül kézbesítendő földhivatali határozatok és az illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos NAV határozatok átvételére nem terjed ki. Dr. Weisz Norbert ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével a fenti meghatalmazást elfogadja.

Fenti szerződést szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás után helybenhagyva aláírták.

Kelt Egerben, 2024. augusztus 09. napján



eladó



vevő

Alulírott dr. Weisz Norbert ügyvéd (3300 Eger, Telekessy u. 11., KASZ: 36071568) Egerben, 2024. augusztus 09. napján ellenjegyzem:

DR. WEISZ NORBERT
ügyvéd
3300 Eger, Telekessy u. 11.
