

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Solti Balázs** (születési neve: _____ lakik: 2626 Nagymaros, Kassák Lajos utca 4., születési helye és ideje: _____, anyja neve: _____ személyi azonosítója: _____, adóazonosító jele: _____, okmányazonosító: _____ állampolgársága: magyar) és **Gubacsi Gergely** (születési neve: _____, lakik: 2626 Nagymaros, Kittenberger Kálmán utca 32., születési helye és ideje: _____, anyja neve: _____ személyi azonosítója: _____, adóazonosító jele: _____ okmányazonosító: _____, állampolgársága: magyar), mint eladó – a továbbiakban: **eladó** –

másrészről **Mezei Péter** (születési neve: _____ lakik: 2626 Nagymaros, Vasút utca 87., születési helye és ideje: _____, anyja neve: _____ személyi azonosítója: _____, adóazonosító jele: _____ okmányazonosító: _____ állampolgársága: magyar), mint vevő – a továbbiakban: **vevő** – között az alább megjelölt helyen és időben a következő tartalommal:

1. Az eladók eladják, a vevő megveszi az eladók egymás közt egyenlő arányú, osztatlan közös tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba a(z) **NAGYMAROS belterület 384/1/N hrsz.** alatt felvett, **közterületről nyíló pince** megnevezésű, 20 m² alapterületű, természetben **2626 NAGYMAROS Szív utca 384/1. hrsz.** „felülvizsgálat alatt” alatt található ingatlan **1/1 arányú tulajdoni hányadát**, annak összes természetes és törvényes tartozékával együtt, megtekintett és a vevő által nem kifogásolt állapotban.
2. Az 1. pontban körülírt ingatlan vételáraként a felek mindösszesen **4 000 000 Ft, azaz négymillió forint** összegben állapodtak meg.
 - 2.1. A felek rögzítik, hogy az ingatlan vételárát az ingatlan állapota és a piaci viszonyok ismeretében értékarányosnak fogadják el és kizárják a vételár értékaránytalanságán alapuló szerződés megtámadásának a jogát.
 - 2.2. A vételárból 200 000 Ft, azaz kettőszázezer forint összeget a vevő a jelen szerződés aláírását megelőzően készpénzben, egy összegben már megfizetett az eladók részére, akik ezen összeg megfizetését a jelen szerződésen tett aláírásával elismerik. A felek ezen összeget foglalóként határozzák meg.
 - 2.3. A felek a **foglaló** jogi természetéről szóló ügyvédi tájékoztatást tudomásul veszik. A felek tudomásul veszik, ha a szerződést teljesítik a tartozás a foglaló összegével csökken, ha pedig a szerződés teljesítése olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A felek tudomásul veszik továbbá, hogy a teljesítés megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít, az esetleges kártérítés összege a foglaló összegével csökken. A felek rögzítik: az **általános**

megítélés alapján a vevőnek a teljesítés megghiúsulásáért való - az adott foglaló elvesztését eredményező - felelőssége fennáll, ha alaptalanul bízott a vételár előteremtésének a lehetőségében, a bizakodása alaptalanságának a következményét az eladókra nem háríthatja át.

2.4. A vételárból fennmaradó 3 800 000 Ft, azaz hárommillió – nyolcszázezer forintot a vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben, egy összegben fizeti meg az eladók részére vételárhátralék jogcímén, akik ezen összeg megfizetését a jelen szerződésen tett aláírásukkal elismerik és nyugtázzák.

3. Az eladók **szavatolnak** az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért.

3.1. A felek rögzítik, hogy az ingatlan önálló építményként került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A Ptk. 5:20. § [Elővásárlási jog az épület és a föld elváló tulajdona esetén] kimondja: ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga elválí, a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg.

A felek a jelen szerződés megküldésével hívják fel a Nagymaros belterület 384/1. hrsz-ú ingatlan tulajdonosát a Ptk. 5:20. §-ba foglalt elővásárlási jog gyakorlására azzal, amennyiben a vételi ajánlatra a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül nem nyilatkoznak a felek úgy tekintik, hogy a jogosult nem kíván élni az elővásárlási jogával.

3.2. Az eladók – a fentiekben túlmenően – **szavatolják**, hogy az ingatlant köztartozás nem terheli, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, amely az ingatlan értékét csökkenti, valamint harmadik személynek sincs olyan joga, amely a vevőt az adásvétel tárgyát képező ingatlan használatában zavarná, illetve korlátozná. Az eladók kijelentik, hogy legjobb tudomásuk szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. Az eladók kijelentik és szavatolják, hogy a vevőt teljes körűen tájékoztatták, nem hallgattak el semmi olyan tény, körülményt, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná.

3.3. Az eladók a tulajdonjogukat a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd által beszerzett tulajdoni lap másolattal igazolták, kijelentve egyúttal azt, hogy legjobb tudomásuk szerint az irat kiállítását követően nem következett be változás a tulajdoni lap tartalmában. Az eladók kijelentik, hogy velük szemben végrehajtási eljárás nincs folyamatban. Az eladók kijelentik továbbá azt is, hogy velük szemben nincs olyan eljárás, amely következtében a jelen szerződés teljesítése alatt ilyen intézkedés kerülne előterjesztésre. Az eladók kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésének az időpontjában velük szemben harmadik személynek nincs olyan igénye, amely követelés a jelen szerződés teljesítése következtében behajthatatlanná válik.

4. Az ingatlan **birtokának az átruházása** a jelen szerződés aláírásával **egyidejűleg** megtörténik.

4.1. A jelen pontban meghatározott időpontban az eladók tartoznak az adásvétel tárgyát képező ingatlant kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az ingatlanhoz

tartozó valamennyi kulcs átadásával a vevő birtokába átruházni. A birtok átruházása napjától kezdve a vevő használja az ingatlant, élvezi annak hasznát, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

- 4.2. A felek rögzítik, hogy az ingatlanban közmű nem került kialakításra.
5. Az eladók a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan **1/1 arányú** tulajdoni hányadának a **tulajdonjoga** a **vevő javára** adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyezésre kerüljön**.
6. A felek kijelentik, hogy nyilatkozattételi képességeikben korlátozva nincsenek, magyar állampolgárok.
7. Ezen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik. A felek megállapodnak abban, hogy az okiratszerkesztés ellenjegyzésének és az ingatlan-nyilvántartási eljárásnak a díját az köteles viselni, akinek a javára, mint vevő javára az átruházás érvényesen és joghatályosan megtörténik.
8. A felek tudomásul veszik, hogy az adóhatóság az illetékalapot megváltoztathatja, de ez nem ad egyik félnek sem jogot arra, hogy a kölcsönösen kialakított vételárat emelje vagy csökkentse.
9. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó rendelkezéseit tartják irányadónak.
10. A felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírálására az ingatlan fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
11. A felek a jelen szerződéssel összefüggésben egymáshoz intézett nyilatkozataikat, megküldendő irataikat postai szolgáltató, avagy – a másik fél általi átvételi nyilatkozat ellenében történő – személyes átadás útján kézbesítik. A fax és e-mail küldeményeket postán vagy kézbesítő útján továbbított levélben is közölni kell. A közlések a szerződő felek a jelen szerződésben megjelölt lakcímére címezve érvényesek. A postai úton megküldött nyilatkozatokat, iratokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza), az iratot - az ellenkező bizonyításáig - a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni. A szerződő felek megállapodnak, hogy a postai úton megküldött nyilatkozatokat, iratokat akkor is kézbesítettnek kell tekinteni, ha az azért nem volt kézbesíthető (a feladóhoz ismeretlen helyre költözött jelzéssel érkezett vissza), mert a címzett jelen szerződésben megadott értesítési címe megváltozott, anélkül, hogy az értesítési cím megváltozásáról a többi felet előzetesen értesítette volna.
12. A felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra, továbbá az Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400. számú adatlap kitöltésére, aláírására, az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására, valamint a jelen adásvételi szerződésben és a jelen

adásvételi szerződéshez kapcsolódó bejegyzési engedélyben esetlegesen szereplő névcseré, hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén a jelen szerződés kijavítására, az elővásárlásra jogosulttal a vételi ajánlat közlése iránti eljárásra meghatalmazást adnak **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Galcsek utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére azzal, hogy az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban a felek kérik, hogy a hatóság az *iratokat közvetlenül a felek számára kézbesítse*.

12.1. A felek kijelentik, hogy a jelen okiratba foglaltak az általuk előadottakat teljes terjedelemben és helyesen tartalmazza, és úgy nyilatkoznak, hogy az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos tényeket és körülményeket az ellenjegyző ügyvéd akaratuknak megfelelően a jelen adásvételi szerződésbe foglalta és őket megfelelően tájékoztatta, így külön ügyvédi tényvázlat készítését nem igénylik.

12.2. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a vevőt, hogy tulajdonosváltás esetén az adóirodánál új bevallást kell a szerző félnek tennie, tehát az adóiroda felé a vevőnek adóbejelentési kötelezettsége van.

12.3. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a Pmt. alapján a felek adatai tekintetében azonosítási kötelezettség terheli. A szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, mégpedig a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a Pmt. szabályai szerint a személyazonosság igazolására alkalmas és érvényes okiratok alapján. 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.

A felek a jelen szerződést elolvasás, és tartalmának megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag írták alá, egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződés egy-egy eredeti példánya a részükre átadásra került.

Vác, 2024. október 24.



Solti Balázs
eladó



Gubacsi Gergely
eladó



Mezei Péter
vevő

Alulírott, dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Galcsek utca 8-10., kamarai azonosító száma: 36063496. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) a jelen adásvételi szerződés 12. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom, az okiratba foglalt letéteményesi feladatok ellátását – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, a jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Vácott, 2024. október 24.-én:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

VÁC 2600 Dr. Csányi László krt. 16.

Oldal: 1/4

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/50423/2024

2024.11.04

NAGYMAROS

Szektor: 53

Belterület 384/1 helyrajzi szám

2626 NAGYMAROS Szamaras utca. "felülvizsgálat alatt"
2626 NAGYMAROS Szív utca. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 10323 (m2) törlő határozat:51204/2009.12.15
Földrészlet területe változás előtt: 10409 (m2) törlő határozat:42141/2010.05.19
Földrészlet területe változás előtt: 10323 (m2) törlő határozat:42729/2010.05.20
Földrészlet területe változás előtt: 10345 (m2) törlő határozat:38130/2016/2015.09.30

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett közterület	0	7627	0.00
---------------------	---	------	------

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36003/1991

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: NAGYMAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2626 NAGYMAROS Fő tér 5

törzsszám: 15731113

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40122/1996.08.07

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a nagymarosi 384 hrsz megosztásából.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 45655/1999.10.13

törlő határozat: 39790/2011.06.24

Vezetékjog

a vázrajz szerinti területnagyságra (321 m2).

jogosult:

név: BUDAPESTI ELEKTROMOS MŰVEK ZRT. törzsszám: 10768033

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 48185/2009.11.19

Vezetékjog

VMB-78/2009 engedély számú (2211) VÁC - NAGYMAROS 35 kV-os fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 106 m2 területnagyságra.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

Folytatás a következő lapon

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

VÁC 2600 Dr. Csányi László krt. 16.

Oldal: 1 / 4

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/50422/2024

2024.11.04

NAGYMAROS

Belterület 384/1/N helyrajzi szám

2626 NAGYMAROS Szív utca 384/1 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés

terület tulajdoni forma
m2

közterületről nyíló pince
Bejegyző határozat: 999962/1997.01.15

20 magán

2. bejegyző határozat: 37737/1987.10.12
Önálló építmény földhasználati jog alapján

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 4/8 törlő határozat: 30033/11/1997.07.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 37737/1987.10.12

törlő határozat: 30033/11/1997.07.22

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Ritzl Jánosné
sz.név: _____
szül. : _____
a.név : _____
cím : 2626 NAGYMAROS Duna út 4

4. tulajdoni hányad: 2/8 törlő határozat: 30033/11/1997.07.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 33774/1991.05.27

törlő határozat: 30033/11/1997.07.22

jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Ritzl János
sz.név: _____
szül. : _____
a.név : _____
cím : 2626 NAGYMAROS Duna utca 4

5. tulajdoni hányad: 1/8 törlő határozat: 30033/11/1997.07.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 33774/1991.05.27

törlő határozat: 30033/11/1997.07.22

jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : _____
szül. : _____
a.név : _____
cím : 2626 NAGYMAROS Duna utca 4

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/50422/2024

2024.11.04

NAGYMAROS

Belterület 384/1/N helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

10. tulajdoni hányad: 1/8 törlő határozat: 37599/2012.04.20
bejegyző határozat, érkezési idő: 33774/1991.05.27

törlő határozat: 37599/2012.04.20

jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Ritzl János
szül. : 1978
a.név : Kolessekova Anna
cím : 2626 NAGYMAROS Duna utca 4

11. tulajdoni hányad: 2/8 törlő határozat: 37599/2012.04.20
bejegyző határozat, érkezési idő: 49182/2001.12.17

törlő határozat: 37599/2012.04.20

jogcím: öröklés és ajándékozás
jogállás: tulajdonos
név : Ritzl Erika
szül. :
a.név :
cím : 2626 NAGYMAROS Duna utca 4

12. tulajdoni hányad: 2/8 törlő határozat: 37599/2012.04.20
bejegyző határozat, érkezési idő: 49182/2001.12.17

törlő határozat: 37599/2012.04.20

jogcím: öröklés és ajándékozás
jogállás: tulajdonos
név : Ritzl János
szül. :
a.név :
cím : 2626 NAGYMAROS Duna utca 4

13. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 37599/2012.04.20

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Solti Balázs
szül. :
a.név :
cím : 2626 NAGYMAROS Kassák Lajos utca 4.

14. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 37599/2012.04.20

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Gubacsi Gergely
sz.név:
szül. :
a.név :
cím : 2626 NAGYMAROS Kittenberger Kálmán utca 32

Folytatás a következő lapon