

Martonvásári Polgármesteri Hivatal
 Éveslet: 2022 MÁRC 23.
 Sorozatszám: 2789
 Ügyszám: []
 Sajtószám: []

Martonvásári Polgármesteri Hivatal
 2022 MÁRC 26.
 Előirat száma: []
 M. Hely: 1402-3/2022
 Ügyszám: []

Előzmény

Felek megállapítják, hogy 2022.02.08.napján előszerződést kötöttek egymással az 1.pontban megjelölt ingatlan adásvétele tárgyában, amely alapján jelen végleges szerződést kötik.

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről

ALBERT OTÍLIA [születési családi és utónév: [] születési hely és idő: []
 anyja neve: [] lakcíme: 2462 Martonvásár, Orgona utca 16.,
 személyi azonosító: [] állampolgárság: magyar, bankszámlaszám: []
 mint **Eladó¹**

KK.ALBERT ALEXANDRA [születési családi és utónév: [] születési hely és idő: []
 anyja neve: [] lakcíme: 2462 Martonvásár, Orgona utca 16.,
 személyi azonosító: [] állampolgárság: magyar, bankszámlaszám: []
 mint **Eladó²** és az **Eladó² mellett** eljár a Fejér Megyei Kormányhivatal Martonvásári Járási

Hivatala Hatósági és Gyámügyi Osztály FE-05/IKT/68-6/2022.számú határozatával kirendelt **HORVÁTHNÉ DR. PORVAY JUDIT** [székhely: 2462 Martonvásár, Ady Endre u.3., ügyvédi igazolvány szám: Ü-107828] **ügyvéd, eseti gyám, továbbiakban Eseti gyám, valamint**

ALBERT SÁNDOR RUDOLF [születési családi és utónév: Albert Sándor Rudolf, születési hely és idő: []
 anyja neve: [] lakcíme: 2462 Martonvásár, Orgona utca 16.,
 személyi azonosító: [] állampolgárság: magyar] mint **haszonélvezeti eladó**
,Eladó¹ Eladó² és Haszonélvezeti Eladó³ együtt: Eladók,

másrészről

KUHÁR JUDIT [születési családi és utónév: [] születési hely és idő: []
 anyja neve: [] lakcíme: 2030 Érd, Hivatalnok utca 32/B., személyi azonosító: []
 adóazonosító jel: [] személyazonosító ig. [] állampolgárság: magyar] mint **Vevő**

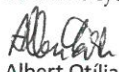
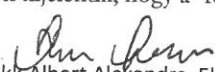
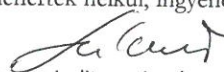
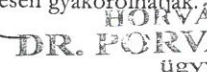
HANKÓ ANNA MÁRIA [születési családi és utónév: [] születési hely és idő: []
 anyja neve: [] lakcíme: 2030 Érd, Hivatalnok utca 32/B., személyi azonosító: []
 adóazonosító jel: [] személyazonosító ig. [] állampolgárság: magyar] mint **Haszonélvezeti jogosult,**
 Vevő és Haszonélvezeti jogosult együtt: Vevők, Eladók és Vevők együttesen: Felek (továbbiakban: Felek) között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

1. Az Ingatlan

1.1. Eladók kijelentik, hogy Albert Otília Eladó¹ 1/2-ed (II.11.) kk. Albert Alexandra Eladó² 1/2-ed (II.10.) tulajdoni hányadban tulajdonosai a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály⁵ ingatlan-nyilvántartásban felvett, **MARTONVÁSÁR Belterület 1244/A helyrajzi szám alatti**, természetben 2462 MARTONVÁSÁR Lenin utca 16. "felülvizsgálat alatt" szám alatti, valóságban Martonvásár Orgona utca 16. szám alatti, 67 m² területű lakóház megnevezésű ingatlanak. (továbbiakban az "**Ingatlan**"). (bejegyző határozat: 15527/1978.11.28 - Önálló építmény). Felek megállapítják, hogy az ingatlant illeti a MARTONVÁSÁR Belterület 1244 HRSZ-t terhelő Földhasználati jog (bejegyző határozat: 15527/1978.11.28)

1.2. Felek megállapítják, hogy a tulajdoni lap elintézetlen széljegyet nem tartalmaz, III. 3. pontja Albert Sándor Rudolf haszonélvezeti eladó javára az ingatlan egészére bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jogot tartalmaz. Mindhárom Eladó kijelenti, hogy a beszerzett nem hiteles tulajdoni lap-szemle másolat (megrendelés szám: 540044/4/20222) hiteles és pontos, tükrözi az Ingatlannak a jelen Szerződés aláírásakor fennálló helyzetét, továbbá szavatolja, hogy nem léteznek olyan általa ismert tények, jogok, kötelezettségek, vagy ezekre vonatkozó bejegyzés, illetve feljegyzés iránti kérelmek, amelyek az Ingatlan tulajdoni lap szemlájén felvezetésre nem kerültek. Vevők a bemutatott elektronikus formában kiállított tulajdoni lapot hitelesnek fogadják el, és maradéktalanul alkalmasnak találja az Eladók tulajdonjogának igazolására. Felek kijelentik, hogy a tulajdoni lapot megtekintették, az abban foglaltakkal kapcsolatban észrevételük nincsen. Felek kijelentik, hogy a nem hiteles tulajdoni lapot a Magyar Ügyvédi Kamara 6/2018. (III. 26.) szabályzat alapján az okiratszerkesztés alapjául elfogadják.

1.3. Felek megállapítják, hogy az Ingatlanon víz szolgáltatás önálló vízórával, és elektromos áram szolgáltatás önálló közműórával, gázszolgáltatás önálló órával, és csatornaszolgáltatás érhető el. Vevők kijelentik, hogy az Ingatlant ismert és megtekintett állapotban szerzik meg. Az Eladók kijelentik, hogy a Vevőket tájékoztatták az Ingatlan minden lényeges körülményéről. Eladók kijelentik, hogy a földhasználati jogot ellenérték nélkül, ingyenesen gyakorolhatják.

 Eladó¹  Eladó²  Horváthné Dr. Porvay Judit eseti gyám  Eladó, ügyvéd képviselője. 3.

Albert Sándor Rudolf haszonélvezeti eladó

Kuhár Judit Vevő

Hankó Anna Mária

Haszonélvezeti jogosult

HORVÁTHNÉ DR. PORVAY JUDIT
 ügyvéd
 (22) 460 - 123
 Adószám: 46240459 - 1 - 27
 KSH: 36061845



Eladók kijelentik, hogy jogosultak használat tárgyát képező földrészlet birtoklására, használatára, hasznai szedésére és a felépítményeknek az ingatlanon keresztül történő megközelítésére.

2. A gyámhivatali eljárás

2.1. Albert Alexandra Eladó² korlátozottan cselekvőképést magyar állampolgár, akinek törvényes képviselője édesapja, Albert Sándor Rudolf Haszonélvezeti Eladó. Felek megállapítják, hogy a Ptk. 4:163. § [A szülői törvényes képviselőt kizártsága érdekkellentét miatt] (1) bek. szerint (A szülő - ha e törvény eltérően nem rendelkezik - nem képviselheti a gyermekét olyan ügyben, amelyben ő maga, házastársa, élettársa, egyenesági rokona vagy az ő törvényes képviselője alatt álló más személy a gyermekkel szemben ellenérdeklő fél.) kk. Albert Alexandra Eladó² és az őt képviselő Albert Sándor Rudolf Haszonélvezeti Eladó között érdekkellentét áll fent, így Eladó² és törvényes képviselője az ügylet lebonyolításához eseti gyám kirendelését kérték. **Eladó² mellett az ügylet során Horváthné dr. Porvaj Judit** (cím: 2462 Martonvásár, Ady Endre u.3., KASZ: 36061845) **eseti gyám jár el a Fejér Megyei Kormányhivatal Martonvásári Járási Hivatala Hatósági és Gyámügyi Osztály FE-05/IKT/68-6/2022.számú** határozata alapján.

2.2. A Ptk. 2:15. § (1) bekezdés c) pontja alapján a törvényes képviselő / eseti gyám jognyilatkozatának a gyámhatóság általi jóváhagyása szükséges, ha a jognyilatkozat a kiskorú ingatlana tulajdonjogának átruházása vagy megterhelése esetén. A gyámhatóságokról, valamint a gyermekvédelmi és gyámügyi eljárásról szóló 149/1997. (IX. 10.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Gyer. 26/B. §- (4) bekezdés alapján a gyámhivatal a (2) és a (3) bekezdésben foglalt esetben akkor hagyja jóvá a szülő jognyilatkozatát, ha a gyermek vagyontáráról való jognyilatkozat megtétele a gyermek érdekében áll. A gyámhivatal a gyermek ingatlana tulajdonjogának átruházására irányuló törvényes képviselői jognyilatkozat jóváhagyása esetén [Ptk. 2:15. § (1) bekezdés c) pontja] rendeli el a vételár gyámhatósági fenntartásos betétben való elhelyezését.

2.3. Felek tudomással bírnak arról, hogy a Gyer. 154. § (2) bekezdése alapján az Eladó² jognyilatkozatának jóváhagyását követően az illetékes gyámhivatal akkor záradékolja az Adásvételi en Szerződést (továbbiakban: Gyámhivatali Záradékolás), ha a fenti Ingatlanra vonatkozó adó- és értékbecslésében megjelölt forgalmi értékének összegét elérő vételár Eladó²-re eső része, azaz az Eladó²-t illető Vételárrész ügyvédi letétbe vagy gyámhatósági fenntartásos betétbe kerül elhelyezésre és ennek ténye az illetékes gyámhivatal részére igazolásra kerül.

2.4. A Gyámhivatali Jóváhagyás és Gyámhivatali Záradékolás az Eladók kötelezettsége, amelynek megfelelően az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ehhez szükséges valamennyi eljárást kezdeményezik, és valamennyi szükséges nyilatkozatot kellő időben megtesznek, a Gyámhivatali Jóváhagyást követően haladéktalanul, de legkésőbb 3 (három) munkanapon belül eljárnak a Gyámhivatali Záradékolás érdekében. A Gyámhivatali Jóváhagyásról, illetve Gyámhivatali Záradékolásról, vagy ezek esetleges megtagadásáról, a gyámhivatal valamennyi vonatkozó döntéséről az Eladók haladéktalanul, de legkésőbb a tudomásszerzéstől számított 1 (egy) munkanapon belül kötelesek írásban (legalább elektronikus levélben) értesíteni a Vevőt, illetve az okiratszerkesztő ügyvédet. Eladó e-mail címe: [albertotilia0611@gmail.com] Vevő elektronikus e-mail elérhetősége: [kuharjudit@citromail.hu], okiratszerkesztő ügyvéd e-mail elérhetősége: [drtothbeata@t-online.hu].

2.5. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdonjogának a Vevő részére történő bejegyzése iránt kizárólag a Gyámhivatali Jóváhagyást, illetőleg a szerződés Gyámhivatal általi Záradékolását követően lehet intézkedni az illetékes ingatlanügyi hatóságnál.

3. Az adásvétel és az elővásárlási jog

3.1. Az Eladók eladják, a Vevő pedig jelenlegi megtekintett állapotában a MARTONVÁSÁR Belterület 1244/A helyrajzi szám helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát tehermentesen, az alkotórészeivel, törvényes és természetes tartozékaival együtt, a holtig tartó haszonélvezeti jog megváltása mellett, azzal, hogy a Vevő a Haszonélvezeti jogosult javára az Ingatlan 1/4-ed tulajdoni hányadára ingyenesen holtig tartó haszonélvezeti jogot alapít.

3.2. **Eladó² mellett eljáró Horváthné Dr. Porvaj Judit eseti gyám, Eladó² jelen szerződésben foglalt jognyilatkozatához jelen szerződés aláírásával hozzájárul.**

3.3. Felek megállapítják, hogy a Ptk. 5:20. § [Elővásárlási jog az épület és a föld elváltó tulajdona esetén] szerint, ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga elválk, a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg. Figyelemmel arra, hogy a Martonvásár, Belter. 1244 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa Martonvásár Város Önkormányzata, így Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy 45 napon belül beszerzik a Martonvásár Önkormányzat elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatát.

3.4. Vevők tudomásul veszik, ha az elővásárlásra jogosult élni kíván elővásárlási jogával, úgy az adásvételi szerződés az Eladók és elővásárlásra jogosult között jön létre.

Albert Otilia Eladó¹

kk. Albert Alexandra Eladó²

**HORVÁTHNÉ
DR. PORVAJ JUDIT**
ügyvéd
2462 Martonvásár, Ady E. u. 3.
(22) 460 - 123
KASZ: 36061845

Albert Sándor Rudolf haszonélvezeti eladó

Kuhár Judit Vevő

Hankó Anna Mária

Haszonélvezeti jogosult

4. A vételár és megfizetése

4.1. Felek az ingatlan vételárát - egybehangzó akaratnyilatkozattal **16.000.000 (tizenhatmillió) Ft** (továbbiakban: **Teljes Vételár**) összegben állapítják meg, amelyből haszonélvezeti Eladóra jutó összeg az Itv. 72.§ alapján 6.400.000 Ft, a fennmaradó összegből Eladó¹-re jutó összeg 4.800.000 Ft, Eladó²-re jutó összeg 4.800.000 Ft tulajdoni hányadaik alapján. Felek az Ingatlan vételárát kellő tájékozódás után, az ingatlan-piaci árak ismeretében, valamennyi általuk ismert körülmény figyelembe vételével kölcsönösen állapították meg, a vételárát Felek arányosnak tartják. Felek rögzítik, hogy a 4. pontban megjelölt vételárak értékaránytalanságra alapított megtámadási jogát kifejezetten kizárják, ilyen igény - bíróság előtt érvényesítéséről - a Felek kifejezetten lemondanak.

4.2. Felek megállapodnak abban, hogy Vevő Eladó² részére az *adatoknál megadott bankszámlaszámra* átutal **4.800.000 Ft** összeget (továbbiakban: **első vételrészlet**) 2022. április 21. napjáig, feltéve, ha az önkormányzat elővásárlási jogáról lemond, vagy a megadott határidőben nem nyilatkozik, és az illetékes gyámhatóság az adásvételi szerződést végleges döntéssel jóváhagyta.

4.3. Felek megállapodnak abban, hogy Vevő legkésőbb 2022. május 05. napjáig az Eladó¹ részére az *adatoknál megadott bankszámlaszámra* átutal **4.800.000 Ft** összeget (továbbiakban: **második vételrészlet**), feltéve, ha az illetékes gyámhivatal az adásvételi szerződést záradékolta.

4.4. Felek megállapodnak abban, hogy Vevő 2022. május 06. napjáig a birtokátruházással egyidejűleg Haszonélvezeti Eladó részére az *adatoknál megadott bankszámlaszámra* átutalással megfizet **6.400.000 Ft** összeget (továbbiakban: **utolsó vételrészlet**). A kifizetés feltétele ingatlan (ház, kert) megegyezés szerinti kiürített állapotának megléte.

4.5. Albert Sándor Rudolf Haszonélvezeti Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárul, hogy Vevő az Utolsó vételrészletet, mint őt illető 6.400.000 Ft összeget Albert Otília Eladó¹ bankszámlájára utalja át. Albert Sándor Rudolf Haszonélvezeti Eladó az Albert Otília Eladó¹ bankszámlájára történő utalást elfogadja saját kezeihez történő teljesítésként. Eladók kijelentik, hogy egymás közötti elszámolásuk nem érinti Vevő teljesítését. Vevő előteljesítésre jogosult.

4.6. Felek megállapodnak, hogy abban a nem várt esetben, ha az Eladók a birtokátruházási kötelezettségüknek nem tennének eleget az Adásvételi Szerződésben foglalt határidőben, úgy Haszonélvezeti Eladó minden megkezdett késedelmes nap után köteles késedelmi kötbért fizetni a Vevő számára, amelynek mértéke 10.000 Ft / nap (azaz tízezer forint per nap). Felek rögzítik, hogy amennyiben az Eladók a birtokbaadási kötelezettségükkel 30 (harminc) napot meghaladó késedelembe esnek, a Vevő jogosult a jelen Szerződéstől elállni. Felek megállapodnak, hogy abban a nem várt esetben, ha Vevő a vételár-részletek megfizetésének határidőben nem tenne eleget az Adásvételi Szerződésben foglalt határidőben, úgy Vevő minden megkezdett késedelmes nap után köteles késedelmi kötbért fizetni a Haszonélvezeti Eladó számára, amelynek mértéke 10.000 Ft / nap (azaz tízezer forint per nap). Felek rögzítik, hogy amennyiben Vevő vételár-fizetési kötelezettségével 30 (harminc) napot meghaladó késedelembe esik, Eladók jogosultak az Adásvételi Szerződéstől elállni. Felek megállapodnak, hogy Foglaltot nem kötnek ki.

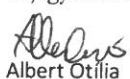
5. A tulajdonjog átruházása

5.1. Az Eladók az ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják majd ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanokban meglévő tulajdoni hányadaikra a Vevő tulajdonjoga 1/1 -ed tulajdoni hányadban az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, haszonélvezeti eladó pedig ebben a nyilatkozatban holtig tartó haszonélvezeti jogáról lemond.

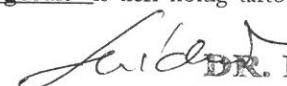
5.2. Eladók a szerződés aláírásával úgy nyilatkoznak, hogy az Inytv. 39.§ (3) bek. f) pontjában foglaltak szerint az okirat ingatlanügyi hatósági (földhivatali) benyújtásától számított **hat** hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog átruházásához és a Vevők tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges tulajdonjog átruházó nyilatkozatot megadják (továbbiakban: „**Bejegyzési Engedély**”) úgy, hogy azt jelen szerződés megkötésével egyidejűleg a szerződést készítő ügyvédnél 6 (hat) eredeti példányban letétbe helyezik. Eladók ezen letétbe helyezett nyilatkozatában járulnak hozzá tulajdonjoguk törléséhez és Vevők tulajdonjogának bejegyzéséhez. Felek kéri a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályát, hogy az Inytv. 47/A § (1) bek. b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig tartsa függőben.

5.3. Az eljáró ügyvéd a vételár megfizetésének hitelt érdemlő igazolása után (eladók írásbeli nyilatkozata, és/vagy vevők által átadott banki utalás hitelt érdemlő igazolása) jogosult és köteles benyújtani földhivatalba a bejegyzésre vonatkozó engedélyt. Amennyiben a Szerződés 4.4. pontja szerinti Vevői teljesítésére 2022. május 06. napjáig nem kerül sor, úgy az Eladók nyilatkozata hatályát veszti. Eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy a bejegyzési engedélyt a felekkel kötött jelen szerződésbe foglalt letéti szerződés alapján tárgyi letétbe veszi.

5.5. Kuhár Judit Vevő a jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását (bejegyzési engedély)** adja, hogy a **MARTONVÁSÁR Belterület 1244/A helyrajzi szám alatti ingatlan 1/4-ed tulajdoni hányadára a Haszonélvezeti jogosult javára a holtig tartó haszonélvezeti jog ajándékozás jogcímén bejegyzésre kerüljön** a Ptk. 6:146.§ (1) bekezdés alapján. **Haszonélvezeti Jogosult** is kéri holtig tartó haszonélvezeti jogának bejegyzését a megjelölt tulajdoni hányadra.


Albert Otília Eladó¹


kk. Albert Alexandra Eladó²


HORVÁTHNÉ
DR. PORVAY JUDIT
ügyvéd
Albert Alexandra Eladó törvényes képviselője u. 3.

Albert Sándor Rudolf haszonélvezeti eladó

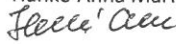
Kuhár Judit Vevő

Hankó Anna Mária

Haszonélvezeti jogosult









(22) 460 - 123
Adószám: 46240459 - 1 - 27
KASZ: 36061845

6. Szavatosságok és kijelentések

6.1. Mindhárom Eladó kijelenti és szavatolja, hogy:

6.1.1. az Ingatlan megfelel a törvényes és szerződésben meghatározott tulajdonságoknak, beleértve a meglévő közművek rendeltetésszerű használatát is, Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan nem került belterületbe vonásra a jelen Szerződés megkötését megelőző 10 éven belül.

6.1.2. az Ingatlan per-, teher és igény- és tartozásmentes, továbbá harmadik személyeknek nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná, illetve, hogy az Ingatlant, illetve annak tulajdonosát terhelő, adók módjára behajtható köztartozása vagy más, az Ingatlant terhelő tartozásuk nincs (így közüzemi-víz, villany, gáz telekommunikációs- tv, internet) a szolgáltatás tárgya a teljesítéskor megfelel a törvényes vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak, az Ingatlan Vevő által megtekintett állapotát a birtokbaadásig megőrzi, azon átalakításokat nem végez;

6.1.3. az Ingatlant a jelen adásvételi Szerződés megkötését megelőzően másnak nem adta el, és arra vonatkozóan a jelen adásvételi Szerződés megkötését követően - a Szerződés teljesítéséig vagy annak egyéb címen történő megszűnéséig - sem adásvételi, sem egyéb szerződést másokkal nem kötnek;

6.1.4. az Ingatlant kiürítve és kitakarítva adják át és a birtokba adáskor sem magánszemély, sem gazdasági társaság nem lesz az Ingatlanba bejelentve, illetve az Ingatlanon senkinek semmilyen jogcímen nem lesz használati joga, az ingatlanl kapcsolatokban közműtársulásnak, építőközösségnek nem tagja, így az ingatlan e tekintetben is tehermentes;

6.1.5. az eladott ingatlan nem képezi házassági vagyonközösség vagy házasságból eredő közös lakáshasználat tárgyát, rendelkezési joga nem esik a Ptk. 4:77 § (3) bekezdésben foglalt korlátozás hatálya alá, illetőleg mentes harmadik személy (ideértve az élettárs) Ptk. 4:92 § - 4:95 § bekezdéseiben foglaltak alapján keletkeztető mindenfajta követelésétől, és

6.1.6. az ingatlan semmilyen polgárjogi vagyoni jogi és gazdasági ügyletnek nem szolgál fedezetül, jelen jogügylet nem minősül a Ptk. 6:120.§-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek, jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást, vagy határozatot, amelyben Eladó Félként szerepel, vagy a tárgyi ingatlanra vonatkozna,

6.1.7. az Ingatlannal kapcsolatban nincs olyan körülmény, amely az Ingatlan állagát veszélyezteti, vagy használatát akár jogilag, akár műszaki szempontból akadályozza, korlátozza, az Ingatlan használatára a vonatkozó jogszabályi előírások betartása mellett, rendeltetésszerűen került sor, illetve kerül sor egészen a Birtokbaadásig, az Eladók kötelezettséget és szavatosságot vállalnak azért, hogy a jelen Szerződés 6 pontjaiban meghatározottaknak az Ingatlan a Birtokátruházás időpontjában is meg fog felelni.

6.1.8. Eladó¹ és Hasznélvezeti Eladó kijelenti, hogy cselekvőképes, írni-olvasni tudó magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük nem korlátozott, nem minősülnek közszereplőnek, Eladó² korlátozottan cselekvőképes kiskorú, magyar állampolgár, jognyilatkozatának érvényességéhez törvényes képviselőjének/ eseti gyámjának hozzájárulása, valamint az illetékes gyámhatóság jóváhagyása szükséges.

6.2. Vevők kijelentik, cselekvőképes, írni-olvasni tudó magyar állampolgárok, nem minősülnek közszereplőnek, szerződéskötési képességük nem korlátozott, nem minősülnek közszereplőnek.

6.3. A Felek kötelesek fokozottan együttműködni egymással és egymást haladéktalanul értesíteni a Szerződés teljesítését befolyásoló minden lényeges körülményről, illetve, ha az őket terhelő valamely kötelezettség teljesítése előre láthatóan akadályba ütközik, kivéve, ha az akadályt a másik Félnek közlés nélkül is ismernie kellett volna.

6.4. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy minden ésszerű nyilatkozatot megadnak ahhoz, amely az Adásvételi Szerződés teljesüléséhez, így különösen a Gyámhivatali Jóváhagyáshoz, Gyámhivatali Záradékoláshoz, illetve ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz szükséges (adott esetben az Adásvételi Szerződés szükségsszerű módosítását is ideértve).

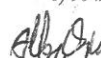
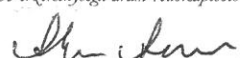

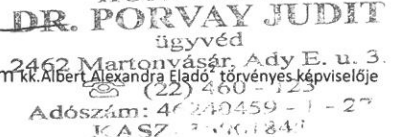
6.4. A jelen szerződéssel kacsolatban felmerülő költségek megfizetése a Vevőt terheli. A gyámhivatal, illetve az eseti gyám eljárásával kapcsolatos költségek az Eladókat terhelik. A szerződés módosítás költségei azt a Felet terhelik, akinek az érdekében szükséges a szerződés módosítása-

6.5. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy az Ingatlan tekintetében az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerinti – kötelezően elkészítendő – energetikai tanúsítványt („tanúsítvány”) kell beszerezni, azonban Vevők ennek a beszerzéséről jelen szerződés aláírásával egyidejűleg visszavonhatatlanul lemondanak.

6.6. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. mellékletét képező Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat 1.13.2. pontjai értelmében a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén felülvizsgálat végzendő bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor;

A felülvizsgálat elhagyható, ha a következő két feltétel együttesen teljesül: (1.13.3.pont)


7. a) fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és b) 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.

Albert Otilia Eladó¹  Albert Alexandra Eladó²  Horváthné Dr. Porvay Judit eseti gyám  

Albert Sándor Rudolf hasznélvezeti eladó 

Kuhár Judit Vevő 

Hankó Anna Mária 

Hasznélvezeti jogosult 

6.7 Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvénymódosításokról szóló 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételenek lehetőségéről.

7. Birtokátruházás elállás

7.1 Az Ingatlant az Eladók a teljes Vételár megfizetésével egyidejűleg kötelesek átadni a Vevők birtokába kiürített, tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Vevőknek, az alkotórészeivel, törvényes és természetes tartozékaival együtt, bentlakó személyektől mentesen. Eladók meghatalmazzák Haszonélvezeti Eladót, hogy az Ingatlan birtokátruházásakor helyettük és a nevükben eljárjon.

7.2. A Birtokátruházásról a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a birtokátruházással kapcsolatban általuk jelentősnek tartott tényeket és körülményeket, a mérőórák állásait. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a közüzemi mérőórákat a Birtokbaadástól számított 15 napon belül a saját nevére írattja, az Eladók minden szükséges nyilatkozatot megadnak ehhez, illetve a szükséges mértékben közreműködnek ennek érdekében. A Birtokátruházásig felmerült esetleges tartozásokat az Eladók kötelesek megfizetni az illetékes közművek, illetve egyéb jogosultak felé a Birtokátruházás időpontjáig, de legkésőbb a közművektől, illetve az egyéb jogosultaktól az átírás, illetve tulajdonváltozás kapcsán kapott tájékoztatásnak / felhívásnak megfelelően a tájékoztatás / felhívás kézhezvételét követő 3 (három) munkanapon belül.

7.3. Felek megállapodnak abban, hogy ha az illetékes gyámhivatal, vagy annak egyike az Adásvételi Szerződés jóváhagyását / záradékolását megtagadja, illetve a jóváhagyást / záradékolást olyan feltételhez köti, amelyet a Felek nem tudnak teljesíteni, vagy az Adásvételi Szerződést legkésőbb 2022. május 06. napjáig nem hagyja jóvá és nem záradékolja, úgy a fenti határidő eredménytelen lejártát követő 10 napon belül, illetve az elutasító határozat esetén, annak kézhezvételétől számított 10 napon belül bármely Fél jogosult az Adásvételi Szerződéstől a másik félnek címzett egyoldalú nyilatkozattal elállni. Tekintettel arra, hogy a Vevő szándéka kizárólag 1/1 arányú, tehermentes tulajdonszerzésre irányul, a Felek megállapodnak, hogy abban az esetben, amennyiben csak egyes Eladó(k) tenne(ennek) elállási nyilatkozatot, úgy ezen nyilatkozat minden esetben valamennyi további Eladó által meg tett nyilatkozatnak is minősül. Felek megállapodnak abban, hogy a nyilatkozat a postára adástól számított ötödik napon annak tényleges átvétele hiányában is kézbesítettnek tekintendő. Az elállás a Szerződést visszamenőleges hatállyal felbontja. Elállás esetén a Feleknek 5 napon belül el kell számolniuk egymással. Felek visszavonhatatlan és feltétel nélküli hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a fentiekben rögzített elállás esetében a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárás a Felek minden további megkérdezése nélkül, az elállási nyilatkozat és annak kézbesítése igazolásával megszüntetésre kerüljön, és a Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelme az Ingatlan tulajdoni lapjáról törlésre kerüljön.

7.4. Felek jelen Szerződés aláírásával megbízzák a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvédet, hogy bármelyik Fél jogszerű elállása esetén (az elállásról történt tudomásulvételt követően) az illetékes földhivatalnál az adásvételi szerződés bármelyik Fél jogszerű elállása esetén (az elállásról történt tudomásulvételt követően) az illetékes földhivatalnál az adásvételi szerződés megszűnésével és az eredeti állapot helyreállításával kapcsolatban teljes jogkörrel eljárjon.

Eladók kifejezetten rögzítik, hogy amennyiben Vevő élni kíván elállási jogával, úgy e jogát Haszonélvezeti Eladó részére történő joghatályos értesítés megküldése útján gyakorolhatja valamennyi Eladó vonatkozásában. Elállás esetén az Eladók kötelesek a már kifizetett Vételár összegét a Vevő részére az elállásra irányuló nyilatkozat kézhezvételét követő 10 (tíz) munkanapon belül banki átutalás útján egy összegben, maradéktalanul visszafizetni

8. Vegyres rendelkezések

8.1. Felek ezennel megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Tóth Ügyvédi Irodát, Könyvesné dr. Tóth Beáta ügyvéd ügyintézésével, aki a Pest Megyei Ügyvédi Kamara (PMÜK:X/985) tagja (irodája: 2049 Diósd, Pelikán u.25.) a jelen Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és az illetékes Földhivatalnál való eljárással, - amellyel az ügyvéd postai úton tartja a kapcsolatot- valamint a vonatkozó NAV adatlap kitöltésével, amelynek tartalmát Vevők ellenőrizték, eljáró ügyvéd a meghatalmazást és megbízást jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

8.2. Felek megállapodnak, hogy jelen Szerződés módosítása csak írásban, ügyvédi ellenjegyzés mellett érvényes.

8.3. Felek jelen szerződést, mint a szerződési akaratukat teljes körűen tartalmazó ügyvédi tényvázlat, letéti és megbízási szerződés részeként azzal írták alá, hogy a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérdést, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, az okiratban szereplő valamennyi adatot (bankszámlaszámot) külön is ellenőrizték. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak, ezáltal a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emelnek. Emellett megállapítják, hogy a jelen szerződés korábban teljes terjedelemben elektronikus formában megkapták, és az ahhoz fűződő minden kikötésüket és észrevételüket megtették.

8.4. Felek kijelentik, hogy minden, a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismerték, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, melynek ismeretében jelen szerződés egyáltalán nem, vagy másként kötötték volna meg.

Albert Otilia Eladó¹ *Albert Alexandra* Eladó² Horváthné Dr. Porvaj Judit eseti gyám *kk. Albert Alexandra Eladó törvényes képviselője*
2462 Martonvásár, Ady E. u. 3.
Adószám: 46240459-1-123
KASZ: 36061845

Albert Sándor Rudolf haszonélvezeti eladó

Kuhár Judit Vevő

Hankó Anna Mária

Haszonélvezeti jogosult

AS

J

Anna

J

8.5. Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésben a másik fél által tett nyilatkozatok és vállalt szavatosságok tartalmának vizsgálata alól az ellenjegyző ügyvédet – a tulajdoni lap másolaton foglaltak ellenőrzése kivételével – kifejezetten mentesítik, ezek tekintetében a másik fél nyilatkozatát valódként elfogadják. Az okirat tartalmának jogi vonatkozásairól és következményeiről Felek teljes körű tájékoztatást kaptak, azokat megértették.

8.6. Felek kifejezetten mentesítik továbbá az ellenjegyző ügyvédet minden olyan, az Ingatlanra vonatkozó megállapodás, továbbá az olyan lényeges körülmények feltárásának kötelezettsége, továbbá a feltárás elmaradásából eredő felelősség alól, amely lényeges körülményekre vonatkozóan az ellenjegyző ügyvéd iratokat és információkat nem kapott és kijelentik, nem kívánják azt, hogy az eljáró ügyvéd az ingatlan-nyilvántartás irattárában az Ingatlanra vonatkozó iratokat áttekintse.

8.7. Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy eljáró ügyvéd a Feleket megfelelő részletességgel és a jogkövetkezményekre is kiterjedően tájékoztatta a jelen Szerződésben foglalt jogügyletre vonatkozó jogszabályi rendelkezésről, valamint a Feleket terhelő adó-és illeték kötelezettségek, illetékmentességek, illetékedvezmények rendelkezései tekintetében, kijelentik továbbá a földhivatali és adóhatósági eljárásról a szerződést ellenjegyző ügyvédtől kellő tájékoztatást kaptak és annak tudomásul vételét a jelen szerződés aláírásával igazolják. A tájékoztatás ismeretében kötik meg jelen szerződésüket. Ezekkel kapcsolatban további tájékoztatást nem igényelnek, és tudomásul veszik, hogy adó-és illetékügyben ügyvéd semminemű eljárást nem végez, adóügyi és illetékügyi kérdésekre a megbízás nem terjed ki, így e tekintetben felelősséget nem vállal. Az adásvételi szerződéssel kapcsolatos illeték (vagyonszerzési illeték) és egyéb költség (ügyvédi munkadíj, ingatlan-nyilvántartási szolgáltatási díj) a Vevőket, míg az eladással járó esetleges költség (esetleges adófizetési kötelezettség, ingatlanközvetítői díj) Eladókat terheli.

Felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződésben szereplő vételár az adóhatóságot az illeték kiszabása szempontjából nem köti és az illeték kiszabása az adóhatósági értékelés alapján történik. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: „Itv.”) 69. §-a szerint az Ingatlan forgalmi értékét az állami adóhatóság állapítja meg. A vagyonszerző a forgalmi értékről nyilatkozhat. Az állami adóhatóság a forgalmi érték megállapítása során a vagyonszerző nyilatkozatát figyelembe veheti, szükség esetén helyszíni szemlét tarthat, külső szakértőt vonhat be, továbbá felhasználhatja az ingatlan energiatanúsítványában foglalt adatokat. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Eladókat, hogy személyi jövedelem adó fizetési kötelezettség nem terheli őket, figyelemmel a szerzés évére. Vevő tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződéssel folytán visszerthes vagyonátruházási illeték fizetésére köteles, amelynek mértéke, az Itv.19. §.(1) bekezdése értelmében a Vételár 4%-a.

8.8. Vevő kijelenti, hogy 2022.02.17.napján eladta a tulajdonát képező Érd, belter.19227 hrsz. lakóingatlant, így igénybe kívánja venni az a 26. § (1) bek. y) pontjában megjelölt illetékmentességet.


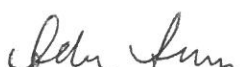

8.9. Haszonélvezeti Jogosult a Vevő által részére ingyenesen alapított holtig tartó haszonélvezeti jog vonatkozásában kijelenti, hogy Vevő egyenes ági rokona (gyermeke) így az Itv. 17.§(1) p) pontjában rögzített illetékmentességet igénybe kívánja venni.

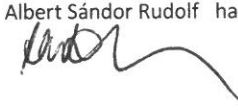

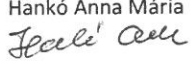
Jelen megbízási szerződés megszűnik Vevők jelen adásvételi szerződéssel szerzett jogainak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével, illetve a szerződés Felek általi megszüntetésével.

8.10. Felek kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a későbbiekben, mint jogi képviselő a Felektől megbízást vállaljon el a jelen Szerződésben foglalt jogok és kötelezettségek érvényesítésének tekintetében is. Emellett megállapítják, hogy a jelen szerződés korábban teljes terjedelemben elektronikus formában megkapták, és az ahhoz fűződő minden kikötésüket és észrevételüket megtették.

8.11. Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy ügyvédi tevékenységére nézve kötelező felelősség biztosítással rendelkezik, szerződésszegésért való felelőssége a tevékenységével okozott a kárnak a Felek irányába kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegében korlátozza, az ezt meghaladó mértékért helytállni nem tartozik.

8.12. Eljáró ügyvéd tájékoztatta feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény –továbbiakban Pmt. - alapján azonosítási, ügyfél-átvilágítási kötelezettség terheli Felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, az ellenőrzéshez hozzájárulnak és ennek tényét, megtörténtét elismerik és igazolják. **GDPR tájékoztatás:** a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban, használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók.

  
Albert Otilia Eladó¹ kk. Albert Alexandra Eladó² Horváthné Dr. Porvay Judit eseti gyám
DR. PORVAY JUDIT
ügyvéd
2462 Martonvásár, Ady E. u. 3.
kk. Albert Alexandra Eladó¹ törvényes képviselője
Adószám: 463404511-3-27
KASZ 3621815

Albert Sándor Rudolf haszonélvezeti eladó Kuhár Judit Vevő Hankó Anna Mária Haszonélvezeti jogosult
  



Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint a joga van az adathordozhatóságban. Joga van a hozzáférése bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzáférése alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

8.13. Felek kijelentik, hogy minden, a szerződésalkotásához szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, melynek ismeretében jelen szerződést egyáltalán nem, vagy másként kötötték volna meg.

8.14. Felek kijelentik, hogy jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában, senki sem bírta rá őket nyilatkozataik megtételére, a szerződés aláírására jogellenes fenyegetéssel, kényszerítéssel, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás egymással arányban állónak tartják, és jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul lemondanak a szerződés e jogcímen történő, a Ptk. 6:98. § (2) bekezdés szerinti megtámadásáról.

8.15. Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződés teljesítése és az Ingatlanok átadása-átvétele során az esetleges vitás kérdéseiket kölcsönös engedmények útján megegyezéssel, szükség esetén szerződés-módosítással rendezik, amelynek sikertelensége esetén fordulnak bírósághoz.

8.16. Felek megállapodnak továbbá, hogy amennyiben jelen szerződés bármely pontja érvénytelen, vagy bármilyen okból jogszabályba ütközik, az érvénytelenséget annak felismerésétől számított 30 napon belüli egyeztetéssel, tárgyalással, szerződésmódosítással megpróbálják kiküszöbölni.

8.15. Felek kijelentik, hogy amennyiben bármilyen technikai vagy adminisztrációs nehézség vagy hiba folytán az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésnek akadálya lenne, úgy tevőlegesen, haladéktalanul közreműködnek a jelen szerződésben foglaltak érvényesülése érdekében. Vevő tulajdonjogát bejegyző határozat jogerőre emelkedéséig a Felek tartózkodási helyük változása esetén haladéktalanul tájékoztatják egymást és a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédet.

Minden értesítést, egyéb közlést, 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 a felek fejlécében meghatározott értesítési címére küldték el. Az itt meghatározottak szerint elküldött értesítés, levél a kézbesítés megkísérlésétől számított 5. napon akkor is megérkezettnek minősül, ha a tértivevény „nem kereste”, „elköltözött”, vagy „nem vette át” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, vagy a Jelen Szerződésben írt címet bármely fél a másik fél előzetes értesítése nélkül változtatta meg és a közlés ezért nem jut el hozzá.

8.17. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés szerkezete és számozása kizárólag a könnyebb érthetőséget és áttekinthetőséget célozza, annak jelen szerződés tartalmára kihatása nincs. Felek kifejezetten felhatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy esetleges név-, adat-, száméírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében ezen hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján, és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen kijavítás nem minősül szerződés módosításnak.

8.18. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, és egyéb idevágó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy aláírás előtt a szerződés valamennyi pontját – erre irányuló kifejezett ügyvédi felhívást követően - elolvasták, annak szövegét, illetve az eljáró ügyvédnek a szerződés tartalmára és jogi következményeinek történő magyarázatát megértették, a szükséges kérdéseket feltették és mindezek után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, annak tudomásulvételével írták alá, emellett kijelentik, hogy nem állnak kényszer, fenyegetés, megtévesztés, továbbá alkohol, kábítószer, vagy bármilyen tudatmódosító szer hatása alatt a szerződés 1-1 eredeti, aláírt és ellenjegyzett példányát átvették.

Kelt: Diósd, 2022.március 16.napján

Albert Otília
Eladó¹

kk. Albert Alexandra
Eladó²

Horváthné Dr. Porvay Judit eseti gyám
kk. Albert Alexandra Eladó² törvényes képviselője

HORVÁTHNÉ
DR. PORVAY JUDIT
ügyvéd
4622 Martonvásár, Ady E. u. 3.
☎ (22) 460 - 123
☎ faxszám: 46240459 - 1 - 27
KASZ: 36061845

Albert Sándor Rudolf
haszonélvezeti eladó

KUHÁR Judit
Vevő

Hankó Anna Mária
Haszonélvezeti jogosult

Ellenjegyzem, Diósdon, 2022. március 16. napján, 36063992 kamarai azonosító számon

Könyvesné Dr.Tóth Beáta ügyvéd



