

utóirat időpontja: 2025. 10. 17., Közzététel időpontja: 2025. 10. 20.
Dr. Bányász Imre jogszilárdítást megtehető 1500000 Ft-ot határozta
Egyéni Ügyvéd első napja: 2025. 10. 21., utolsó napja: 2025. 11. 19.
email cím: drbanyasz.imre@naracom.hu
tel.: 0670-5929191
székhely/postacím: 4600 Kisvárd, Szent László út 64.
Kérelmelt időpontja: 2025. 11. 20.



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

1.) **Rubóczki Mihály** (született Rubóczki Mihály (sz.: Kisvárd, 1973.12.05., an.: Czéma Jolán, szig.sz.: 990 877 EE, sz.sz.: 1 731 205 2861, adósz.: 839054023, magyar állampolgár) 4631 Pap Petőfi út 27. szám alatti lakos, mint eladó, (a továbbiakban: **Eladó**), másrészről

2.) **Tóthné Kovács Vivien** (született Kovács Vivien (sz.: Kisvárd, 2000.10.30., an.: Drotár Andrea, szig.sz.: 871 963 KE, sz.sz.: 4 001 030 1575, adósz.: 8488801823, magyar állampolgár) 4600 Kisvárd Madách Imre utca 35. (társhely: 4496 Szabolcsveresmart, Arany János út 8.) szám alatti lakos, mint vevő, (a továbbiakban együtt: **Vevők**),

4.) **Tóth Daniel** (született Tóth Daniel (sz.: Kisvárd, 1997.07.04., an.: Harsányi Mária, szig.sz.: 647 742 UL, sz.sz.: 1 970 404 1502, adósz.: 8475752438, magyar állampolgár) 4496 Szabolcsveresmart, Arany János út 8. szám alatti lakos, mint vevő, (a továbbiakban együtt: **Vevők**), között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I.) Ingtalan adatai:

Szerződő felek megállapítják, hogy Eladók 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képezi a **Pap belterületi 166. Hrsz-en** nyilvántartott 1491 m² területű, **kivett lakóház, udvar** megnevezésű ingatlan, mely a 4631 Pap, Tancsics út 30. szám alatt található.

Felek a hatályos ingatlan-nyilvántartás adatait tartalmazó, az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd által a Takarnet rendszeréből 2025.10.16. napján lekért tulajdoni lapot megismerték, megállapítják, hogy azon elintézetlen széljegy nem került feltüntetésre, az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén teher nem található, így egyezően megállapítják, hogy az ingatlan a hatályos ingatlan-nyilvántartás szerint per- teher és igénymentes, melyért Eladó egyetemlegesen szavatosságot vállalnak.

Felek rögzítik, hogy Pap Község Önkormányzata a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján 10/2025. (IX.11.) szám alatt alkotott önkormányzati rendeletet a helyi önazonosság védelméről, mely alapján a település jogvédelmi eszközei a 2.§ alapján:

- **Elővásárlási jog** (dologi jogvédelmi eszköz), sorrendben: Pap Község Önkormányzata, az adásvétel tárgyát képező ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosa, Papon állandó lakóhellyel rendelkező személy
- **Lakcímlétesítési engedély** (személyi jogvédelmi eszköz)
- **Lakcímlétesítési tilalom** (személyi jogvédelmi eszköz)

A betelepülés feltételei az alábbiak a rendelet 4.§ (2). bekezdés c) pontja alapján csatolni szükséges az adásvételi szerződés mellékleteként:

-a **hiteli érdemlő dokumentumokat, amelyek igazolják, hogy a kizáró okok egyike sem áll fenn, különösen hatósági erkölcsi bizonyítvány a büntetlen előélet igazolására, a köztartozásmentes adózói adatbázisban (KOMA) való szereplésről szóló igazolás vagy 30 napnál nem régebbi NAV-igazolás, érettségi bizonyítvány vagy középfokú szakképesítést tanúsító okirat másolata**

A lakcímlétesítési engedély feltételei és tilalma, az 5.§, 6.§ és 7.§ szakasz alapján Pap településen található ingatlanokon lakcím az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén létesíthető:

- a) a betelepülő teljesítette az 4. §-ban meghatározott feltételeket,
- b) a betelepülő rendelkezik folyamatos biztosított jogviszonnyal melyet igazol, vagy igazolja, hogy bármilyen nyugdíj vagy nyugdíjszerű ellátásban részesül,
- c) a betelepülni kívánt ingatlanban a már lakcímmel rendelkező személyeket is figyelembe véve az ingatlan alapterülete alapján az egy főre jutó négyzetméterek száma legalább 15,
- d) nem magyar anyanyelvű személy esetén a magyar nyelv társalgás szintű ismerete.

A lakcímlétesítés feltétele ingatlanonként 100.000 Ft,- összegű betelepülési hozzájárulás megfizetése

Nem létesíthet lakcímet Pap településen található ingatlanon az a személy:

- a) aki büntetett előéletű,
- b) akinek köztartozása van,
- c) aki nem rendelkezik legalább érettségi bizonyítvánnyal vagy középfokú szakképesítést tanúsító okirattal
- d) aki a lakcím létesítési kérelem benyújtását megelőző 2 évben nem rendelkezik legalább 365 nap biztosított jogviszonnyal

Szerződő felek a fenti jogszabályra vonatkozó részletes tájékoztatást követően megértették az eljáró ügyvéd tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy a jelen jogügylet érvényességének, feldolgozati benyújtásának és a hitelintézet előtti eljárás megindításának feltétele, hogy a 240/2025. Korm. rendelet (VII. 31.) alapján az adásvételi szerződés kellő számú példányát, az Eladó a Hövtv. 9. § (1) bekezdésében előírt határidőn belül a Hövtv.-ben meghatározott, egységes okiratba foglalt adásvételi szerződéssel azonos tartalmú vételi ajánlat (a továbbiakban: adásvételi szerződés) közlése iránti kérelmet (a továbbiakban: kérelem) nyújtson be arra vonatkozóan, hogy a jegyző az adásvételi szerződést a jogosultakkal közölje, valamint az elővásárlási jog gyakorlása érdekében szükséges további intézkedéseket tegye meg.

II.) Nyilatkozatok:

Eladó ezúton örökre és visszavonhatatlanul, per-, teher- és igénymentesen, szavatosság terhe mellett adásvétel jogcímén átruhazza Vevőkre, Vevők pedig Eladótól 1/2-ed, 1/2-ed tulajdoni arányban, adásvétel jogcímén megvásárolják az I.) pontban körülírt ingatlant, annak minden természetes és törvényes tartozékaival együtt.

Vevők jelen okirat aláírásával kifejezetten elismerik, hogy az ingatlant alaposan megtekintették, annak jelenlegi jogi, műszaki és esztétikai állapotával, állagával teljes mértékben tisztában vannak, így azt a megtekintett és megismert állapotban vásárolják meg.

Szerződő felek egyezően és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik és jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy belföldi honos, magyar állampolgárok, akiknek a jelen jogügylet szerinti ingatlan elidegenítési és szerzési képességüket jogszabály vagy hatósági határozat nem korlátozza, és nem zárja ki, ügyletkötési képességük teljes és csorbítatlan.

Szerződő felek egyező akarattal a halasztott teljesítésre tekintettel jelen okiratban Vevői jogot alapítanak a Vevők javára 1/2-ed, 1/2-ed arányban.

Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Vevőket finanszírozó hitelintézet az adásvételi szerződést megismerhesse és arról egy példánnyal rendelkezzen, a benne található adatokat és információkat kezelhesse, a Vevők kölcsön igénylésével, folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából.

III.) Ingatlan vételára, vételár ütemezése:

Szerződő felek az I.) pontban megjelölt ingatlan vételárát **17.000.000 Ft. azaz Tizenhétmillió forint** összegben állapítják meg, melynek megfizetése kölcsönös megegyezésük alapján, **jelen okirat aláírását követő legkésőbb 120 naptári napon belül, azaz legkésőbb 2026.02.17. napjáig történik akként, hogy:**

Önerő:

3.1.1. Vevők a vételár összegéből **1.700.000 Ft.- azaz Egymillió-hétszázezer** forintot jelen okirat aláírásával egy időben, egy összegben, készpénzben, hiánytalanul megfizettek Eladó kezeihez, melynek hiánytalan jóváírását Eladó jelen okirat aláírásával is elismeri és nyugtázza.

Felek ezen 3.1.1. pontban megjelölt vételár részt egyező akarattal foglalónak tekintik. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy a foglaló jogi jellegével tisztában vannak, így tudomással bírnak arról, hogy a teljesítés meghíusulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót pedig kétszeres összegben köteles visszafizetni, ha a szerződés olyan okból hiúsul meg, mely mindkét félnek, vagy egyik félnek sem felróható, a foglaló visszajár a Vevőknek, (Ptk. 6:185. § (2) bekezdés) egyebekben a foglaló a fizetendő vételárba beszámít a Ptk. 6:185. §-a szerint.

3.1.2. Vevők 3.800.000 Ft.- azaz Hárommillió-nyolcszázezer forintot készpénzben vállalnak megfizetni Eladó részére, legkésőbb az általuk igényelni kívánt kölcsön pozitív elbírálatainak írásban történt közlését követő 3 naptári napon belül.

Finanszírozandó vételár rész:

3.1.3. Vevők a vételár összegeből 11.500.000 Ft.- azaz Tizenegymillió-ötszázezer forintot az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. (a továbbiakban: EBH Zrt.) által folyósított minősített fogyasztóbarát lakáshitelből (továbbiakban: kölcsön) vállalnak megfizetni Eladó részére, legkésőbb 2026.02.16. napjáig, az Eladó által megjelölt és nevére a Otsp banknál vezetett 11773419-02303299-0000000000 számú bankszámlaszámra.

Az Eladó a megjelölt kölcsön folyósítása tekintetében az esetleges késedelmes teljesítés jogkövetkezményeiről (kötér, kamat stb.) lemond a folyósítás érdekében, azokat semmilyen körülmények közt nem számolják el a Bank által folyósított kölcsönrel szemben és kijelenti jelen okirat aláírásával, hogy a meg nem fizetett esetleges kötbér, késedelmi kamat stb. ellenére a Vevők tulajdonjog bejegyzését, illetve a Bank zálogjogának a bejegyzését nem akadályozza.

Eladó megértette az eljáró ügyvéd tájékoztatását, hogy a fent megjelölt nyilatkozat a folyósító pénzügyi intézet által támogatott kötelező tartalmi követelménye, a jelen adásvételi szerződés befogadásának.

IV.) Nyilatkozatok az EBH Zrt. részére:

Vevők nyilatkoznak, hogy a kölcsön jogszabályi feltételeinek mindenben megfelelnek. Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben részükre a fentebb írt kölcsönrel kevesebb összegű kölcsönre lennének jogosultak, úgy a kölcsönből fizetendő vételárrész összegéért önerőből kötelesek helytállni az Eladó felé és a megfizetés tényét 3.1.3. pontban foglalt összeg folyósítását megelőzően kötelesek az EBH Zrt. részére banki bizonylattal és ügyvéd által ellenjegyzett okirattal igazolni.

Szerződő felek ezúton meghatalmazzák, illetve megbízzák a pénzügyi intézetet, Eladó pedig kifejezetten kéri és hozzájárul, hogy a fenti kölcsönből származó vételár megfizetését az Eladó által a 3.1.3. pontban megjelölt bankszámlaszámra teljesítse átutalással. Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítéseket a saját kezeihez történő joghatályos teljesítéseknek ismeri el. A banki utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok az Eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra kerültek. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevők előteljesítésre jogosultak!

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az EBH Zrt. kizárólag abban az esetben jogosult és köteles a 3.1.3. pontban megjelölt kölcsönből finanszírozott vételárrészt az ott meghatározott feltételek szerint és módon folyósítani/átutalni az Eladó fentiekben megadott bankszámlájára, hogy ha a 3.1.3. pontban kikötött vételárrész megfizetéséhez szükséges összegből esetleg fennmaradó különbözeti összeg átutalása az ott megjelölt módon ténylegesen megtörtént és mindezt Eladó az EBH Zrt. felé hitelt érdemlően -banki kivonattal és ügyvéd által ellenjegyzett átvételi elismervénnyel-igazolta, egyúttal a tárgyi ingatlanra a Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges ügyvéd által ellenjegyzett Eladói nyilatkozatok és az ügyvéd által kitöltött és aláírt kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási kérelem a Bank rendelkezésére áll, valamint a Vevők a folyósításhoz szükséges valamennyi Bank által előírt feltételt teljesítették.

Vevők tájékoztatják az Eladót arról is, hogy a kölcsön pénzügyi intézet általi folyósításának további feltétele, hogy a jogosult EBH Zrt. jelzálogjoga, és az ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom az ingatlan tulajdoni lapján megjelenjen és ezt a pénzügyi intézet felé igazolja.

Eladó fentiek határidőben történő teljesülése érdekében kötelezettséget vállal arra, hogy a folyósításokhoz szükséges iratokat, nyilatkozatokat határidőben a Bank rendelkezésére bocsátja. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárrészletek számláján való jóváírását követő 2 munkanapon belül, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolja a Hitelező/Vevők felé, hogy a Vevők kölcsönön felüli fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tettek.

Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve a jelen szerződésnek a hitelező által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a Vevők finanszírozandó vételárrészlet(ek) határidőben történő folyósítását elősegítsék.

Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kölcsön engedélyezése esetén az ezzel kapcsolatos szerződések, adósként, valamint zálogkötelezettként aláírják és hozzájárulnak ahhoz, hogy az engedélyezett kölcsön és járulékaik erejéig az EBH Zrt. javára az I.) pontban körülírt ingatlanra jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy közöttük létrejött jelen jogügylet tekintetében Őket együttműködési kötelezettség terheli, így kifejezett szerződésszegés esetét kivéve, kötelezik magukat arra, hogy az esetleges szerződés-módosítást aláírják. Erre tekintettel tehát amennyiben a jelen szerződésben megállapított határidőig az EBH Zrt. a kölcsönt még nem folyósítja, de annak ügyintézése igazoltan folyamatban van, felek már most kikötik, hogy jelen szerződés közös megegyezéssel történő módosításának van helye.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 3.1.3. pontban megjelölt kölcsönszerződés aláírását és folyósítását követően egyik fél sem jogosult a jelen adásvételi szerződéstől elállni, a jelen adásvételi szerződést felbontani vagy a szerződést megszüntetni. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatóak, ha ehhez a folyósító EBH Zrt. kifejezetten írásban hozzájárult. Ezen hozzájárulása nélkül az adásvételi szerződéstől történő elállás, az adásvételi szerződés felbontása, vagy megszüntetése érvényesen nem gyakorolható.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az ingatlan adásvétele tárgyában létrejött szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy a hitelező által a Vevőknek nyújtott, kölcsönből folyósított vételárrészt a hitelező részére egy összegben, a szerződés felbontására/megszüntetésére tekintettel, hitelező írásbeli hozzájárulásának kiadásával egyidejűleg visszafizeti, arra a bankszámlaszámra, ahonnan a pénzügyi teljesített, vagy arra a számlára, amelyet az EBH Zrt. erre megjelölt.

V.) Eladó szavatosságvállalásai:

Eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező I.) pontban körülírt ingatlan per-, teher- és igénymentes, azt semmilyen lejárt közüzemi költségartozás, adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adóartozás nem terheli.

Eladó szavatolja a Vevők akadálymentes tulajdonszerzését és, hogy ezáltal per- teher- és igénymentes tulajdonjogot szereznek.

Abban az esetben, ha a birtokbaadást megelőző időszakra vonatkozóan nézve mégis felmerülne bármilyen ilyen jellegű tartozás, úgy annak kifizetéséért az Eladó saját pénzeszközei felhasználásával helytállni tartozik. Eladó szavatosságot vállal továbbá arra, hogy harmadik személynek az ingatlanon nem áll fenn (az ingatlan-nyilvántartáson kívül) olyan jogosultsága, amely a Vevőket az ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan Vevőknek bármely jogcímen fizetési kötelezettségük keletkezne.

Az Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogi jogosultság.

Eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlan gazdasági társaságának vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincsen nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétele tárgyát, apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete. Eladó kijelenti, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan a rendeltetésszerű használatra alkalmas, általa ismert szavatossági hibája nincs.

VI.) Ingatlan birtokba adása:

Eladó az ingatlan birtokát is átruhazza a Vevők javára, a jelen adásvételi szerződés napján megismert állapotban, a teljes vételár megfizetését követő legkésőbb 15 naptári napon belül, előre egyeztetett időpontban. A Vevők a birtok átruházás napjától kezdve jogosultak szedni az ingatlan minden hasznát és viseli terheit.

Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtok átruházást követő 15 naptári napon belül a közüzemi szolgáltatóknál a tulajdonosváltást bejelentik, a mérőórákat az új tulajdonos

nevére átíratják, és az ingatlan birtokbaadásakor jegyzőkönyvet készítenek az órák gyári számával feltüntetve, a mérőórák állásáról, melyet közösen foglalnak jegyzőkönyvbe, és mindannyian aláírásukkal látják el.

Eladó kötelezettséget vállal továbbá arra is, hogy az ingatlanból a birtok átruházást követő legkésőbb 5 munkanapon belül az illetékes önkormányzatnál kijelentkezik, és egyben nyilatkozik arról is, hogy a jelen adásvételi ügylet tárgyát képező ingatlanba rajta kívül más nincs bejelentve.

VII.) Nyilatkozatok a Földhivatali Osztály részére:

A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a Pap belterületi 166. Hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó 1/1 arányú tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig, - azzal, hogy a Felek megállapodása alapján a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónap, legkésőbb tehát – 2026.04.16. napjáig fenntartja.

Az Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a Vevők tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevők hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja, a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó Vevői jog ingatlan-nyilvántartásból való törléséig az ingatlant nem idegenítheti el és nem terhelheti meg.

A jelen pontban írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g.) pontja alapján, valamint a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 20.§ 18. pontja alapján a jelen szerződés aláírásával a felek közösen kérik, továbbá az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást adja ahhoz, hogy az Ingatlanra a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ½-ed, ½-ed arányban, - a Vevők javára a tulajdonjog fenntartására meghatározott időpontig, tehát – 2026.04.16. napjáig az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.

E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inyvtv. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásban a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével az tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül.

Felek kérik az illetékes földhivatalt, hogy a bejegyzési engedély benyújtásának elmaradása esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot hat hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból azzal, hogy a Felek megállapodnak abban is, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlését követően haladéktalanul ismételten benyújtják a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére irányuló kérelmet.

A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételten bejegyezhető. A tulajdonjog megszerzésekor a vevők tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ranghelyén kell bejegyezni.

Eladó a Vevők ½-ed, ½-ed arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot, egyben az Eladó 1/1 arányú tulajdonjogának törlésére irányuló Eladói nyilatkozatát jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg külön, az eljáró ügyvéd által ellenjegyzett okiratban /Bejegyzési engedélyben/ adja meg, és ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy a teljes vételár megfizetésének bármely fél, illetve folyósító pénzügyi intézmény részéről történő igazolását követően a letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatali osztályhoz legkésőbb 2 napon belül benyújtja, továbbá a letétbe helyezés tényét és a letét kiadásának feltételeit a letétkezelő ügyvéd írásban igazolja az Erste Bank Hungary Zrt. részére.

Tekintettel arra, hogy kölcsön kerül igénybevételre a vételár teljesítéséhez, így a felek a folyósítás esetén már most hozzájárulnak ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező Pap belterületi 166. hrsz.-ú ingatlanra, az Erste Bank Hungary Zrt. javára jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

VIII.) Ügyvédi letétkezelés:

Eladó a teljes vételár hiánytalan megfizetéséről haladéktalanul, legkésőbb 1 munkanapon belül köteles a Vevőket és az ellenjegyző ügyvédet írásban értesíteni, a drbanyasz.imre@naracom.hu elektronikus levélcímre, melyre tekintettel Dr. Bányász Imre okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd itt nyilatkozom, hogy az Eladó BEJEGYZÉSI ENGEDÉLYÉT a fentiek szerint jelen okirat aláírásával egy időben 4 eredeti példányban a hatályos Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv., valamint az Ügyvédekéről szóló tv. rendelkezéseinek megfelelően ügyvédi letétbe átvettem, melyet a vételár igazolt teljes és hiánytalan megfizetését követően 2 napon belül vállalom benyújtani az illetékes földhivatali osztályhoz, melynek érkeztetett példányát a benyújtás napján vállalom átadni a Vevők részére.

Vevők kötelesek a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követő 5 munkanapon belül igazolni a pénzügyi intézet felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett bejegyzési engedéllyel, a bejegyzéssel kapcsolatos igazgatási-szolgáltatási díj megfizetéséről szóló igazolás csatolásával.

Eladó kifejezetten utasítja a letéteményes ügyvédet arra, hogy a jelen pontban rögzített letéti rendelkezésekről, illetve a bejegyzési hozzájárulások letétbe vételének tényéről a hitelező részére igazolást adjon ki. Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

Eladó a Vevők adásvétel jogcímén történő tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a folyósítást követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben az Eladó részéről a teljes vételár Vevők általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer.

Felek megállapodnak, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással Vevők – illetve a Vevők érdekében teljesítő EBH Zrt.- is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a Vevők általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

Amennyiben jelen szerződés a meghatározott időpontban és módon nem teljesülne, úgy az átvett okiratot az ügyvéd az Eladó részére visszaszolgáltatja. Eladó tudomásul veszi, hogy jelen szerződés teljesítési határidejéig az általa átadott nyilatkozatokat nem kérheti vissza és azokat az ügyvéd nem adhatja át. Az okiratot őrző ügyvéd a jelen szerződéstől eltérő módon a nyilatkozat példányait nem használhatja fel és azok őrzését másnak nem engedheti át, továbbá a nyilatkozat elvesztése vagy megsemmisülése esetén felel az ezzel összefüggésben felmerülő károkért.

IX.) Tájékoztatás a felmerülő költségekről:

Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével felmerülő ügyvédi munkadíjat, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költségeit Vevők tartoznak viselni. Vevők megértették, hogy a vagyonszerzési illeték mértéke az ingatlan forgalmi értékének 4%-a. Vevők a vagyonszerzési illeték vonatkozásában igénybe kívánják venni a 12 havi kamatmentes részletfizetési kedvezményt.

Eladó megértette az eljáró ügyvéd tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy jelen jogügylet vonatkozásában SZJA. bevallási kötelezettsége keletkezik, tekintettel arra, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlanon kevesebb, mint öt éve szerzett tulajdonjogot.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen ügyre irányadó hatályos adó-és illetékfizetési jogszabályok, valamint a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény vonatkozó rendelkezéseit megismerték, megértették.

X.) Ügyvédi meghatalmazás:

Szerződő felek ezúton megbízzák és meghatalmazzák Dr. Bányász Imre ügyvédet (4600 Kisvárd, Szent László út 64.) ügyvédet a jelen adásvételi szerződés és a kapcsolódó letéti és egyéb nyilatkozatok elkészítésével, valamint ellenjegyzésével, valamint jelen jogügylettel kapcsolatban a Földhivatali Osztály előtt a Vevői tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jog bejegyzésével, majd tulajdonjoguk bejegyzésével, Eladó tulajdonjogának törlésével, valamint az EBH Zrt. előtti teljes jogkörrel történő képviseléssel, továbbá a

B400e adatlap NAV részére az ONYA rendszerben történő beküldésével, mely megbízást és meghatalmazást a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd ezennel elfogad.

Szerződő felek valamennyien, jelen okirat aláírásával is kifejezettem megbízzák és meghatalmazzák Dr. Bányász Imre okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet, hogy az ingatlan-nyilvántartási kérelmet, mint kérelmező aláírja helyettük és nevükben, mely megbízást és meghatalmazást a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd ezennel elfogad.

Felek jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Földhivatali Osztály határozatait elektronikus úton kézbesítse a felek részére.

XI.) Vegyes rendelkezések:

Szerződő 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.

A Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez. Felek tudomásul vették, hogy azonosításuk a személyi igazolványaik, lakcímkártyájuk, adókártyájuk adatainak egyeztetése az 54/2007.(XII.21.) IRM. rendelet 3.§-ában valamint a 2007. évi CXXXVI. törvényben előírt kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítése érdekében az ügyvédek részére kiadott, Pénzmosási Szabályzat III.4.) pontja alapján megtörtént.

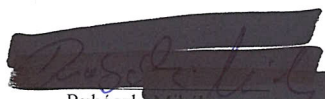
Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet hatályos rendelkezései értelmében Eladó köteles a jogügylet tárgyát képező ingatlan tekintetében energetikai tanúsítvány elkészítéséről gondoskodni. Ennek megfelelően Eladó a mai napon a szerződéskötés aláírásával egyidejűleg a tanúsítványt a Vevőknek átadta, akik ennek átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri. Felek rögzítik, hogy e tanúsítvány kódja: HET-1030-4016 besorolása: H.

Szerződő felek tudomással bírnak továbbá arról, hogy a 2024.01.29. napjától a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet *(az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről)* hatályos rendelkezései értelmében Eladó köteles a jogügylet tárgyát képező ingatlan tekintetében villamos biztonsági felülvizsgálat elkészítéséről gondoskodni, melyet felek megértettek.

Szerződő felek rögzítik, hogy jelen okirat aláírása során az Üttv. 43.§ (4) bekezdésének alkalmazásával a 43.§ (2) bekezdés b) pontja mellőzésre került, azaz, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, úgy a papíralapú okirat vagy papír alapú okirati példány esetén annak minden oldalán a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjegyével nem kell ellátnia.

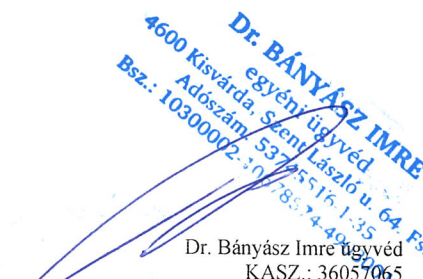
Jelen –11 (tizenegy) pontból és 7 (hét) számozott oldalból álló -adásvételi szerződést felek elolvasás, kölcsönös értelmezés után-, mint az általuk előadott tényeket mindenre kiterjedően tartalmazó, így akaratukkal mindenben megegyező megállapodást, ügyvédi ellenjegyzés mellett saját kezűleg, helybenhagyólag 9 (kilenc) eredeti példányban aláírták.

Kisvárdra, 2025. október 16.


Rubóczki Mihály
Eladó

A szerződés szerkesztettem és ellenjegyzem:
Kisvárdra, 2025.10.16.


Juhász Kovács Vivien
Vevő


Dr. BÁNYÁSZ IMRE
egyéni ügyvéd
Adószám: 5375516135
Bsz.: 103000230783744992099
Dr. Bányász Imre ügyvéd
KASZ.: 36057065
székhely: 4600 Kisvárdra, Szent László út 64.