

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrésről

- Szabadelláné Ács Ildikó Erika (magyar állampolgár, ;

, mint eladó

másrészről

- Szilágyi Istvánné (magyar állampolgár,

vevő

között az alulírott helyen és időben a következő feltételek szerint:

1.) Szerződő felek rögzítik, hogy a **Harkány belterület 2398/A/22 helyrajzi számú, „üdülőségység”** megnevezésű, 30 m² alapterületű, 1 egészszobás, 60/4080 eszmei hányaddal rendelkező, természetben a 7815 Harkány, Liszt Ferenc tér 5. A. ép. 1. em. 22. ajtószám alatti társasházi ingatlan az eladó kizárólagos tulajdonát képezi.

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

A tulajdoni lap I/3. részében, a 31536/2004.02.06 határozati számú bejegyzés szerint „**Műemléki környezet**”.

A törzslap III/4. részében, a 37199/2001.09.18. határozati számon – Harkány Város Önkormányzata jogosult (címe: 7815 Harkány, Petőfi Sándor utca 2-4.) javára bejegyzett **elővásárlási jog**.

Az ingatlan **per- teher- és igénymentes**, amiért az eladó feltétlen szavatosságot vállal.

Eladó a tulajdonjogát az elektronikus ingatlan-nyilvántartás számítógépes adatbázisáról a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd által 2026. október 09. napján az NYER/TULLAP/20261009/1103 megrendelés számon beszerzett E-hiteles tulajdoni lappal igazolja.

Eladó kijelenti, hogy a tulajdoni lap változatlan tartalmú, az ingatlant a tulajdoni lap beszerzését követően semmilyen jogcímen nem terhelte meg, s azon senkinek, semmilyen jogcímen olyan jogot nem engedett, ami a vevő tulajdonszerzését akadályozná.

Eladó kijelenti még, hogy jelen ügyletkötést megelőzően az ingatlanra más személlyel nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, valamint ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem elővásárlási-, valamint vételi jogon alapuló jogosultság, továbbá az ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személy székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként nincs nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmilyen üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete (**jogszavatosság**).

Eladó szavatolja azt is, hogy az ingatlan nem képezi házastársi vagyontársaság vagy egyéb közös vagyon részét, eladó önállóan és kizárólagosan jogosult rendelkezni az ingatlanról.

Eladó nyilatkozik továbbá, hogy az ingatlan nyilvántartott állapota megegyezik annak valóságos állapotával, valamint kijelenti, hogy a társasház törzslapja elővásárlási jog kikötést tartalmaz **Harkány Város Önkormányzata** (címe: 7815 Harkány, Petőfi Sándor utca 2-4.) javára, amit az elektronikus ingatlan-nyilvántartás számítógépes adatbázisáról jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd által 2026. október 09. napján

INyer/TULLAP/20261009/4589 megrendelés számon beszerzett 2398 helyrajzi számú E-hiteles törzslap is megerősít.

Vevő kijelenti, hogy a társasház alapító okiratának másolatát az eladótól átvette, annak tartalmát megismerte, és az abban foglalt rendelkezéseket elfogadja. Az ingatlan adataiban az esetleges eltérések az okiratot szerkesztő ügyvéd felelősségét kizárják.

2.) Eladó a vevőnek eladja a kizárólagos tulajdonát képező *Harkány belterület 2398/A/22 helyrajzi számú, „üdülőegység”* megnevezésű, 30 m² alapterületű, 1 egészszobás, 60/4080 eszmei hányaddal rendelkező, természetben a 7815 Harkány, Liszt Ferenc tér 5. A. ép. 1. em. 22. ajtószám alatti társasházi ingatlant, vevő pedig az ingatlant az eladótól, a megtekintett, ismert, és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, *1/1 tulajdoni hányadban megvásárolja.*

Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlant megtekintette, annak jelenlegi műszaki és esztétikai állapotával, állagával tisztában van, és ebben a megismert, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kívánja megvásárolni.

Eladó úgy nyilatkozik, hogy ismeretei szerint az ingatlannak szavatossági, vagy rejtett hibája nincs, az rendeltetésszerű használatra alkalmas.

Szerződő felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdésének b) pontjában írtak alapján az eladó nincs kötelezve az energetikai tanúsítvány elkészíttetésére. Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlan műszaki állapotával, így energetikai jellemzőivel is tisztában van.

3.) Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan minden tehertől, pertől és igénytől mentes *forgalmi értékét és a vételárát 11.500.000,- Ft-ban, azaz tizenegymillió-ötszázezer forintban* határozzák meg.

Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan értéke és a kialakított vételár - a jelen szerződés megkötése idején fennálló forgalmi viszonyokat figyelembe véve - egymással arányban állnak, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között feltűnő értékaránytalanság nem áll fenn, így szerződő felek a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják a vételár feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadását.

4.) Vevő a vételár teljes összegét, a *11.500.000,- Ft-ban, azaz tizenegymillió-ötszázezer forintot* jelen szerződés aláírásával egyidejűleg egyösszegben készpénzben fizeti ki az eladónak, aki annak átvételét a szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

5.) Szerződő felek a szerződés aláírásával egyhangúan feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz és kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságtól, hogy vevő tulajdonjoga a *Harkány belterület 2398/A/22 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan 1/1 tulajdoni hányadban adásvétel jogcímén* – eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett - az ingatlan-nyilvántartásba *bejegyzésre kerüljön.*

6.) Szerződő felek rögzítik, hogy az eladó az ingatlant a megtekintett és ismert, és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban jelen szerződéskötés napján adja a vevő birtokába (*birtokátruházás*).

Vevő a tényleges birtokba lépést követően viseli az ingatlan terheit, és a kárvesztélyt, valamint húzza annak hasznait.

Vevő vállalja, hogy az építményadó megfizetését is érintő tulajdonjog-változásról haladéktalanul bejelentést tesz az illetékes önkormányzati adóhatóság felé.

7.) Eladó kijelenti, hogy az ingatlan vonatkozásában közüzemi díjhátraléka, helyi adótartozása, és közös-költség hátraléka nem áll fenn.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a vevő birtokba lépését megelőző időszakban tartozás merülne fel, úgy azt a későbbiekben maradéktalanul megfizeti.

A birtokátruházás során szerződő felek rögzítik a mérőórák állását, továbbá minden, a birtokba bocsátáshoz kapcsolódó tényről és jognyilatkozatot.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan birtokba vételét követően legkésőbb tizenöt napon belül a közműveket a szolgáltatók felé – eladóval közösen eljárva – átjelenti.

Szerződő felek vállalják, hogy a társasház közös képviselőjét a tulajdonjog-változásról tájékoztatják, valamint tájékozódnak a lakást érintő kötelezettségekről.

8.) Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő adó – és illetékfizetési szabályokkal tisztában vannak.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban Itv.) 19. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések irányadóak a szerző fél illetékfizetési kötelezettségére, amely alapján a vevőnek a jelen adásvétellel megszerzett ingatlan terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után 4 %-os illetékfizetési kötelezettsége keletkezik.

Vevő tudomásul veszi, hogy a visszterhes vagyonaátruházási illeték kiszabása során az adóhatóság a szerződésben rögzített vételártól eltérő forgalmi értéket állapíthat meg, mely esetben az adóhatóság által megállapított forgalmi érték, mint illetékalap után kerül megállapításra az illetékfizetési kötelezettség.

A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban Szja. tv.) 62. §-ában foglalt rendelkezések irányadóak eladó adófizetési kötelezettségére, így eladónak az adásvétel tárgyát képező ingatlan értékesítésből származó jövedelem után – az Szja. tv. 62. § (4) bekezdésében írtak szerint – a szerzés időpontjaira tekintettel (1992., 2016. év) személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség nem keletkezik.

9.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződés elkészítésének költségeit, valamint az átvétel és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének költségeit a vevő viseli.

10.) Szerződő felek egyezően úgy nyilatkoznak, hogy a jelen okirat elkészítése előtt az ügyvéd a szerződő feleket az ellenőrzés megkezdését megelőzően tájékoztatta az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben és az Európai Unió és az ENSZ Biztonsági Tanácsa által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedések végrehajtásáról szóló 2017. évi LII. törvényben meghatározott kötelezettségek teljesítéséről szóló 10/2019. (VI. 24.) MÜK szabályzatában meghatározott ügyfél azonosítással, ügyfél-átvilágítással és bejelentéssel kapcsolatos eljárás részletes szabályairól.

11.) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az információs önrendelkezési jogról és az információ szabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint jelen szerződés kapcsán megadott személyes adataikat az ügyvédi tevékenység ellátása céljából kezeljék (beleértve az adattovábbítást is).

12.) Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, így jognyilatkozattételi és szerződéskötési képességüket jogszabály nem korlátozza, az teljes és csorbítatlan.

13.) Szerződő felek rögzítik, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény rendelkezései szerint:

„25. § (1) A települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a helyi építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében.

(5) Az önkormányzat (1)-(4) bekezdésekben szabályozott elővásárlási joga - az országos jelentőségű védett természeti területen lévő és a műemléki ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogot kivéve - a más jogszabályokon, illetve szerződésen alapuló elővásárlási jogot megelőzi.

(6) Ha az önkormányzat az elővásárlási joga gyakorlásával kapcsolatos megkereséstől számított hatvan napon belül nem nyilatkozik, az ingatlan elidegeníthető. A bejegyzett elővásárlási jogot az elidegenítés nem érinti.”

A jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapjának törzslapján a fentiek szerint a települési önkormányzat javára az 1. pontban részletezettek szerint bejegyzett elővásárlási jogra tekintettel jelen adásvételi szerződést, mint a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot, az elővásárlásra jogosult Harkány Város Önkormányzatával közvetlenül kell közölni.

Szerződő felek arról is tudomással bírnak, hogy az adásvételi szerződés – szerződő felek közötti – érvényes és hatályos létrejöttének feltétele, hogy az elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával ne kívánjon élni. Amennyiben az elővásárlásra jogosult jogával élni kíván, akkor az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlási jogosult lép.

Eladó úgy nyilatkozik, hogy adott esetben, a szerződés szerinti vevő helyébe lépő elővásárlási jogosult javára a bejegyzési engedélyt a vételár teljes, igazolt kiegyenlítésével egyidejűleg adja meg.

Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy abban az esetben, ha a szerződés a vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosulttal jön létre, úgy Eladó rendelkezése szerint - a vételár szerződéses vevő általi teljes kifizetésére tekintettel - a vételár az elővásárlásra jogosulttól származó nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 napon belül a jelen, szerződéses vevőnek maradéktalanul visszajár, azt elővásárlásra jogosult vevő köteles a szerződéses vevőnek egyösszegben, átutalással megfizetni a vevő nevén KH Banknál vezetett 10402434-86766951-54511008 számú bankszámlára.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződés megkötését követően az elővásárlási jogosult tájékoztatását és tőle az elővásárlási jogára vonatkozó nyilatkozat beszerzését vevő vállalja.

14.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos magyar jogszabályok, különösen a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései az irányadók.

15.) Szerződő felek meghatalmazzák a Zoric Ügyvédi Irodát (székhely: 7800 Siklós, Felszabadulás utca 38/A.), eljáró ügyvédként dr. Zoric Ildikó ügyvédet (kamarai azonosító: 36071725), hogy a szerződéssel kapcsolatban őket az illetékes ingatlanügyi hatóság és az elővásárlásra jogosult Harkány Város Önkormányzata előtt teljes jogkörrel képviselje.

Szerződő felek felhatalmazzák az ügyvédi irodát és az eljáró ügyvédet, hogy a szerződésben esetleg előforduló név, szám, betűelírást jogosult javítani és a javítás helyén azt ellenjegyezni, aláírásával ellátni.

Szerződő felek meghatalmazzák továbbá az eljáró ügyvédet, hogy a NAV illetékes szerve előtt eljárva gondoskodjon az ún. B400-as adatlapot benyújtásáról és a jogi képviselet ellátásáról.

Az ügyvédi iroda és az eljáró ügyvéd a fentiekre irányuló meghatalmazásokat elfogadja.

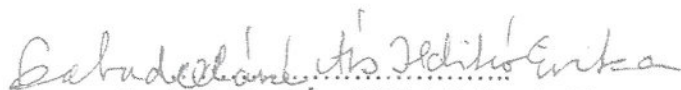
16.) Szerződő felek a szerződésből eredő vitás kérdéseket elsősorban békés úton – szükség szerint jogi képviselő bevonásával – rendezik, és csak ennek eredménytelensége esetén fordulnak bírósághoz.

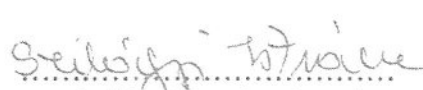
Jelen adásvételi szerződés hat eredeti példányban készült, melyet a felek annak elolvasása és egységes értelmezése után, mint az üzleti akaratuknak és nyilatkozataiknak maradéktalanul megfelelő okiratot jóváhagyólag írtak alá.

Ellenjegyzési záradék:

Alulírott dr. Zoric Ildikó ügyvéd (kamarai azonosító: 36071725), mint a Zoric Ügyvédi Iroda (7800 Siklós, Felszabadulás utca 38/A. szám) nevében eljáró ügyvéd kijelentem, hogy miután meggyőződtem a fenti felek üzleti képességéről, valódi szerződési szándékukról, valamint tájékoztattam őket a megkötendő jogügylet lényegéről és jogi következményeiről, ezt az okiratot elkészítettem, az ügyfelek előtt felolvastam, tartalmára nézve azt megmagyaráztam, melyre figyelemmel az ügyfelek kijelentették, hogy a szerződés tartalma valóságos üzleti akaratuknak és nyilatkozataiknak mindenben megfelel, ezért azt előttem saját kezűleg jóváhagyólag aláírták, majd kézjeggyemmel ellátva ellenjegyzem.

Siklós, 2026. október hó 09.


Szabadelláné Ács Ildikó Erika eladó


Szilágyi Istvánné vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Siklóson, 2026. október hó 09. napján.
Zoric Ügyvédi Iroda nevében eljáró dr. Zoric Ildikó ügyvéd

