

## Ingatlan adásvételi szerződés

A jelen ingatlan adásvételi szerződés (a „Szerződés”) alulírott napon és helyen jött létre az alábbi felek között:

**Ép-Man Építőipari és Kereskedelmi Kft.** (8200 Veszprém, Kistréti u. 7. adószám: 14139958-2-19, Cg: 19-09-509948, KSH: 14139958-4120-113-19, **képviselőjében eljár: Papp Miklós** születési név: Papp Miklós, (születési hely idő: Várpalota, 1968.06.19. anyja neve: Fercsák Mária Magdolna, személyi azonosító: 1-680619-6311, személyi igazolványszáma: 878912PA, adóazonosító jele: 8370593461) 8200 Veszprém, Bakony u. 13. szám alatti lakos, **mint ügyvezető**), mint **Eladó**, (a továbbiakban: Eladó)

valamint

**Eladó** (születési név: **Eladó**, születési hely idő: **Eladó**, anyja neve: **Eladó**, személyi azonosító: **Eladó**, adóazonosító jel: **Eladó**) 8200 Veszprém, **Eladó** utca 2. szám alatti lakos, mint **Vevő** (a továbbiakban: Vevő)

**Vevő** (születési név: **Vevő**, születési hely idő: **77. 06. 26.**, anyja neve: **Vevő**, **Regina**, személyi azonosító: **Vevő**, adóazonosító jel: **Vevő**) 8200 Veszprém Eke utca 2. szám alatti lakos, mint **Vevő** (a továbbiakban: Vevő)

Az Eladó és a Vevők a továbbiakban együttesen: „Felek”.

### 1. A Szerződés tárgya

1.1. Az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Veszprém Belterület 2066/6 hrsz. alatt felvett természetben: **8200 Veszprém Kistréti utca 7. szám alatti kivett udvar, egyéb épület** megnevezésű 1972 m<sup>2</sup> területű Ingatlan (továbbiakban: „Ingatlan”).

1.2. Szerződő felek rögzítik, hogy a 30005/96701/2021 megrendelés számú 2021. 09. 29. napján kelt nem hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint az Ingatlanra a tulajdoni lap I. RÉSZ 2. pontjában rögzítetten 40441/2/2005. 06. 03. bejegyző határozat számon a **Műemlék van feltüntetve**.

Eladó tájékoztatja a Vevőket, hogy ez a bejegyzés azt jelenti, hogy a Magyar Államnak elővásárlási joga van az Ingatlanra. Eladó vállalja, hogy a Veszprém Megyei Építési és Öröklés Védelmi Hivatalon keresztül megkeresi a Magyar Államot, hogy kíván-e élni az elővásárlási jogával. Vevők ezt a tájékoztatást tudomásul veszik és így is meg kívánják venni, az Ingatlant, amennyiben a Magyar Állam nem kíván élni az elővásárlási jogával.

### 2. Adásvételi jognyilatkozatok

Az Eladó a jelen Szerződés alapján ezennel eladja, Vevők pedig, **Sipos Tamás 1/2-ed, Reizinger Judit 1/2 -ed** arányban, megvásárolják az 1./ pontban részletesen meghatározott Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát, a Vevők által ismert és megtekintett- per -, teher-, igény-, és szolgalmmentes, állapotában. (kivéve a 1.2 pontban rögzített műemlék besorolást).

**Ép-Man Kft.**  
8200 Veszprém, Kistréti u. 7.  
Adószám: 14139958-2-19  
Cégjegyzékszám: 19-09-509948  
CIB: 10700189-47567403-51100005

Ép-Man Kft Eladó  
képv: Papp Miklós ügyvezető

S. Vevő

F

Vevő

dr. Buzás Ilona Ügyvéd

**Dr. Buzás Ilona Ügyvéd**  
8200 Veszprém, Kistréti u. 7.  
Mobil: 06-20-46-7416  
Adószám: 14139958-2-19  
KSH: 14139958-4120-113-19

### 3.A Vételár összege, teljesítésének módja

3.1.A Felek az Ingatlan kölcsönösen elfogadott vételárát **nettó 28.000.000-Ft**, azaz **huszonnyolc millió forintban** (továbbiakban: „Vételár”) határozták meg. **Eladó nyilatkozik, hogy az Ingatlan tekintetében az Ép-Man Építőipari és Kereskedelmi Kft. nem tartozik az ÁFA hatálya alá.**

Vevők ezen kölcsönösen kialakított vételárát a következők szerint fizetik meg Eladónak:

- A Vevők a szerződéskötés napját Eladó részére megfizetnek:

- **2.800.000-Ft-ot**, azaz **kettőmillió-nyolcszáz ezer forintot foglalként** (továbbiakban: „Foglaló”) **készpénzben**. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával a Foglaló hiánytalan átvételét elismeri és nyugtázza.

- A Vevők a szerződéskötést követően, amikor kiderül, hogy a Magyar Állam nem kíván élni az elővásárlási jogával megfizetnek a fennmaradó **25.200.000.-Ft-ból**, azaz **huszonötmillió-kettőszáz ezer forintból 10.080.000.- Ft-ot**, azaz **tízmillió-nyolcvanezer forintot vételár részlet jogcímén** Eladónak, átutalással az Eladó Budapest Banknál vezetett **10104820-21439200-01005003 számú számlájára**,

- **Vevők a fennmaradó utolsó vételár részletet 15.120.000.-Ft-ot**, azaz **tizenötmillió-egyszázhuszezer forintot az Ingatlan birokba adásával egyidejűleg fizetik meg Eladónak átutalással az Eladó Budapest Banknál vezetett 10104820-21439200-01005003 számú számlájára, legkésőbb 2021. 12. 30. napjáig. A vételár kifizetésének feltétele, hogy az Ingatlan tiszta és kiürített állapotban legyen.**

Eladó e bankszámlára történő pénzügyi teljesítéseket saját kezeikhez történő teljesítésnek ismeri el. A banki átutalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok az Eladó fentiekben meghatározott bankszámláján jóváírásra kerültek.

3.2. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló hatályos Polgári Törvénykönyv 6:185. § szerinti jogi sorsát ismerik, miszerint a foglaló a vételárba beszámít. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken. Szerződő felek kijelentik, hogy a vételárrészlet jogi természetét ismerik. **Felek megállapodnak abban, hogy ha a Magyar Állam él az elővásárlási jogával, akkor a foglaló a Vevőknek visszajár.**

3.3.A Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladó, mint a Vevők feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

#### **Ép-Man Kft.**

8200 Veszprém, Kiszéti u. 7.  
Adószám: 14139958-2-19  
Cégjegyzékszám: 19-09-509948  
CIB: 10700189-47567403-51100005

**Dr. Buzás Ilona Ügyvéd**  
8220 Balatonalmádi, Fő utca 11. 27. sz.  
Mobil: 06-20-921-7416  
Adószám: 13129195-1-19  
KASZ: 36058212

Ép-Man Kft Eladó  
képv: Papp Miklós ügyvezető

ő

R

vő

dr. Buzás Ilona Ügyvéd



#### 4.A tulajdonjog átruházása – az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés

4.1. **Ép-Man Építőipari és Kereskedelmi Kft.** (8200 Veszprém, Kistréti u. 7. adószám: 14139958-2-19, Cg: 19-09-509948, KSH: 14139958-4120-113-19, **képviselőjében eljár: Papp Miklós** születési név: Papp Miklós, (születési hely idő: Várpalota, 1968.06.19. anyja neve: Fercsák Mária Magdolna, személyi azonosító: 1-680619-6311, személyi igazolványszáma: 878912PA, adóazonosító jele: 8370593461) 8200 Veszprém, Bakony u. 13. szám alatti lakos, **mint ügyvezető**), **mint Eladó véglegesen és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz**, hogy a jelen szerződés aláírását követően az ingatlan tulajdonjogának a Vevők nevére és javára – vétel jogcímén **Sipos Tamás 1/2-ed, Reizinger Judit 1/2-ed arányban történő bejegyzése, az Eladó 1/1 arányú tulajdonjogának egyidejű törlése** iránti kérelem mellett az illetékes földhivatal részére a 4.2. pontban rögzített feltételekkel – benyújtásra kerüljön.

4.2. A felek a 4.1. pont szerinti földhivatali kérelmet tartalmazó beadványban – **az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. § (1.) bekezdés b.) pontja** alapján – **kérlik az illetékes földhivataltól a tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelmet tartalmazó beadvány függőben tartását**, a jelen szerződés földhivatali benyújtásától számított **6. azaz hat hónapos határidő** elteltéig.

4.3. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírja és az ellenjegyző dr. Buzás Ilona ügyvédnél (dr. Buzás Ilona Ügyvédi Iroda, 8220 Balatonalmádi Baross Gábor út 27/A.) letétbe helyezi a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó nyilatkozatát, amelyben **feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz**, hogy az ingatlan tulajdonjoga a Vevők nevére és javára vétel jogcímén **Sipos Tamás 1/2-ed, Reizinger Judit 1/2-ed arányban bejegyzésre kerüljön**, az Eladók 1/1 arányú tulajdonjogának törlése mellett (továbbiakban: „Bejegyzési Engedély”).

4.4. Okiratszerkesztő ügyvéd a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtására akkor jogosult és köteles, ha Eladó hitelt érdemlően írásban igazolta felé azt, hogy valamennyi vételárreszt hiánytalanul megkapott.

4.5. A Felek a jelen Szerződés aláírásával a letéteményes ügyvéd pedig a jelen Szerződés ellenjegyzésével a jelen pontban rögzített letéti szabályokat elfogadják.

#### 5. Birtokátruházás

5.1. Az Eladó a Vételár 3.1. pont szerinti hiánytalan kifizetését követően az ingatlan birtokát az Ingatlan kiürített és tiszta, per- teher és szolgalmmentes állapotában, valamint bármely harmadik személyeket megillető jogtól mentesen a Vevőkre átruházza.

5.2. A birtokátruházásról a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik az Ingatlanban felszerelt vagy ahhoz tartozó mérőórák állását, a jegyzőkönyvben rögzítik, birtokátruházással kapcsolatban a felek által jelentősnek tartott egyéb tényeket és körülményeket.

**Ép-Man Kft.**  
8200 Veszprém, Kistréti u. 7.  
Adószám: 14139958-2-19  
Cégjegyzékszám: 19-09-509948  
CIB: 10700189-47567403-51100005

Ép-Man Kft Eladó  
képv: Papp Miklós ügyvezető

Nevő

őő

dr. Buzás Ilona Ügyvéd



5.3. Az Eladó a jelen Szerződés aláírásával meghatalmazza a Vevőket, hogy bármely közüzemi vállalatnál az Ingatlannal kapcsolatos közüzemi díjakról, illetve esetlegesen fennálló tartozásról minden információt megtekinthessenek és az erre vonatkozó igazolásokat átvegyék. Az Eladó a birtokátruházásról szóló jegyzőkönyv aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a Vevők az ingatlanban található valamennyi közüzemi mérőórát a saját nevükre átírtassák.

5.4. A Vevők a birtokátruházás napjától kezdve jogosultak az ingatlant használni, hasznait szedni, valamint kötelesek viselni az ingatlan terheit, továbbá mindazokat a károkat, amelyeknek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.

5.5. A felek rögzítik, hogy a birtokátruházás időpontjáig felmerült közüzemi díjak, az Eladót, míg a birtokátruházást követően felmerülő valamennyi fent nevezett költség a Vevőket terheli. Az Ingatlan átvételének és a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei a Vevőket terheli.

## 6. Szavatosság

6.1. Az Eladó kifejezetten szavatolja az Ingatlan tulajdonjogát, továbbá annak per-, teher-, igény- és szolgalmmentességét, illetve azt, az ingatlant semmilyen közüzemi költségterhelés, adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adóterhelés nem terheli. Abban az esetben, ha a birtokba adást megelőző időszakra vonatkozóan nézve mégis felmerülne bármilyen ilyen jellegű tartozás, úgy annak kifizetéséért az Eladó saját pénzeszközei felhasználásával helytállni tartozik.

Az Eladó kifejezetten szavatolja, hogy nyilatkoztatja a magyar államot, hogy kíván-e élni az elővásárlási jogával és az erről szóló dokumentumot, illetve igazolást beszerzi.

6.2. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy más személyeknek az ingatlannal kapcsolatban követelésük, vagy igényük nincs, illetve a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan gazdasági társaságnak, egyéni vállalkozásnak nem bejelentett székhelye, telephelye, fióktelepe, kivéve az **Ép-Man Építőipari és Kereskedelmi Kft., mely céget a teljes vételár kifizetéséig kijelent az Ingatlanból.**

6.3. Az Eladó szavatolja, hogy a 6.1. és 6.2. pontban tett nyilatkozatainak megfelelő állapotot a Vételár kifizetéséig, illetve az Ingatlan birtokátruházásának napjáig fenntartja. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az Ingatlanon a jelen szerződés megkötését követően – kivéve a halaszthatatlan állagvédelmet – semmiféle műszaki változtatást nem hajt végre.

6.4. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb az Ingatlan birtokba adásáig az Ingatlanból - az Ingatlanba esetlegesen bejelentett más személyekkel együtt – igazgatásrendészetileg kijelentkezik, és ennek megtörténtét a birtokba adáskor igazolja.

## 7. Vegyes rendelkezések

7.1. A jelen Szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: "Pmt.") alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevők adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt rendelkezései alapján jelen Szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása alapján.

### **Ép-Man Kft.**

8200 Veszprém, Kiszéti u. 7.  
Adószám: 14139958-2-19  
Cégjegyzékszám: 19-09-509948  
CIB: 10700189-47567403-51100005

Ép-Man Kft Eladó  
kép: Papp Miklós ügyvezető

*Dr. Buzás Ilona Ügyvéd*  
8220 Balatonmáriafürdő, Rózsa u. 11. sz. 1.  
Mobil: 06-20-921-7416  
Adószám: 19179198-1-19  
KASZ: 36058212

\_\_\_\_\_  
Vevő

t Vevő

dr. Buzás Ilona Ügyvéd



7.2. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy szerződéskötési képességük sem korlátozva, sem kizárva nincs, Vevők magyar állampolgárok, Eladó Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, s nem áll sem csőd, -sem felszámolási-, sem végelszámolási eljárás alatt.

7.3. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt (5) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

7.4. A Felek a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányairól fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

A felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információ szabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

7.5. A felek a jelen Szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák a dr. Buzás Ilona Ügyvédi Irodát székhely: 8220 Balatonalmádi Baross Gábor út 27/A. Kamarai azonosító szám: 36058212 (ügyintéző: dr. Buzás Ilona Ügyvéd) a jelen adásvételi szerződés, az egyéb nyilatkozatok elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a jelen jogügylettel kapcsolatban a Veszprém Megyei Kormányhivatal előtti teljes jogkörrel történő képviseléssel, mely megbízást és meghatalmazást a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd ezzel elfogad.

7.6. A jelen Szerződés aláírásával a Felek kijelentik, hogy megértették és tudomásul vették az eljáró ügyvédnek az adózási és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos hatályos jogszabályi rendelkezésekre vonatkozó részletes tájékoztatását, és maradéktalanul egyetértenek a jelen Szerződés tartamával és szövegével, ezért azt ügyvédi tényvázlatként is elfogadják, és nem kérik külön tényvázlat, megbízási szerződés elkészítését a 2017. évi LXXVIII. tv. (Üttv.) 29.§. (3) bek. alapján.

7.7. A felek elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés megkötése előtt tájékoztatást adott az Eladónak az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításával összefüggésben (a 176/2008. VI. 30. Korm. rendelet szerint) fennálló kötelezettségéről, amely szerint az Eladó köteles az ingatlanra vonatkozó energetikai tanúsítványt a Vevőknek átadni. **Eladó vállalja, hogy az energetikai tanúsítványt az Ingatlan birtokba adásáig a Vevőknek átadja.**

7.8. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés tekintetében a szerződés megkötésekor, illetve teljesítése során a Ptk. 1:3.§, 6:34. § és a 6:62. § alapján együttműködésre kötelesek. A Felek megállapodnak továbbá abban, ha szükséges a jelen adásvételi szerződés bármilyen okból történő módosítása, akkor a módosított szerződést aláírják, valamint, ha szükséges hozzájárulnak és kérik a rangsor cserét, is az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény 44. § (2) bek. szerint.

## 8. Hatálybalépés

A jelen szerződés aláírásának napján lép hatályba.

**Ép-Man Kft.**  
8200 Veszprém, Kísérő u. 7.  
Adószám: 14139958-2-19  
Cégjegyzékszám: 19-09-509948  
CIB: 10700189-47567403-51100005

**Dr. Buzás Ilona Ügyvédi Iroda**  
8200 Balatonalmádi, Baross Gábor út 27/A  
Kamarai azonosító szám: 36058212  
Adószám: 14139958-2-19  
CIB: 10700189-47567403-51100005

Ép-Man Kft Eladó  
képv: Papp Miklós ügyvezető

\_\_\_\_\_  
Elvő

\_\_\_\_\_  
Elvő

dr. Buzás Ilona Ügyvéd

A felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés teljeskörűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen Szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik. A felek a jelen ingatlan adásvételi szerződést elolvasták, értelmezték és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd előtt befolyástól és tévedéstől mentesen saját kezűleg, jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Balatonalmádi, 2021. 10. 19.

**Ép-Man Kft.**  
8200 Veszprém, Kiszéti u. 7.  
Adószám: 14139958-2-19  
Cégjegyzékszám: 19-09-509948  
CIB: 10700189-47567403-51100005

Ép-Man Kft. Eladó

képviselőjében: Papp Miklós ügyvezető

\_\_\_\_\_  
t Vevő

\_\_\_\_\_  
t Vevő

Ellenjegyzem: Balatonalmádiban, 2021. 10. 19. napján

*dr. Buzás Ilona*

dr. Buzás Ilona Ügyvéd  
dr. Buzás Ilona Ügyvédi Iroda  
székhely: 8220 Balatonalmádi Baross Gábor  
Kamarai azonosító szám: 36058212

Dr. Buzás Ilona Ügyvéd Iroda  
8220 Balatonalmádi, Baross Gábor u. 72.  
Munka: 06-20 921-7416  
Adószám: 18129195-1-19  
KASZ: 36058212

Ép-Man Kft Eladó  
kép: Papp Miklós ügyvezető

\_\_\_\_\_  
Vevő

\_\_\_\_\_  
t Vevő

\_\_\_\_\_  
dr. Buzás Ilona Ügyvéd