

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésztől **Bakó Mihály** (születési név: Bakó Mihály, születési hely, idő: [REDACTED] 1974. [REDACTED] anyja neve: Kálmán Anna, személyi azonosító jele: [REDACTED] adóazonosító jele: [REDACTED], állampolgársága: magyar) 8200 Veszprém, Lövey Klára utca 2. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrésztől **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhelye: 8200 Veszprém, Óváros tér 9., statisztikai azonosítója: 15734202-8411-321-19; adószáma: 15734202-2-19, törzskönyvi azonosító szám: 734202, nyilvántartást vezető szervezet: Magyar Államkincstár, képviselőjében eljár: Porga Gyula polgármester), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYÁT KÉPEZŐ INGATLAN

1. Szerződő felek egyezően megállapítják, hogy **Eladó 1/1 arányú** kizárólagos tulajdonát képezi a **Veszprém belterület 9634/3** helyrajzi számú, „kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű, 84 m² területű ingatlan.
2. Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap tanúsága szerint az 1. pontban megjelölt ingatlan **tehermentes**.
3. Az ingatlan-nyilvántartási adatokat és az Eladó tulajdonjogára, az ingatlannal kapcsolatos esetleges egyéb jogokra, tényekre vonatkozó adatokat a jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd – az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: *Üttv.*) 45. §-ában előírt kötelezettségének eleget téve – a 2026.04.15. napján az E-ING rendszerből lekérdezett INYER/TULLAP/20260415/4652 számú e-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat alapján ellenőrizte és rögzítette. A tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem szerepel.

A SZERZŐDÉS TÁRGYA, VÉTELÁR ÉS FIZETÉSI FELTÉTELEK

4. **Eladó eladja, Vevő megveszi 1/1 arányban** az 1. pontban meghatározott ingatlant az általa megtekintett és megismert állapotban a kölcsönösen és egybehangzóan kialakított összesen **300.000,- Ft.**, azaz háromszázezer forint vételárért.
5. Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát a piaci viszonyoknak megfelelő, reális, értékarányos vételárnak tartják. A szerződő felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
6. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Vevő a 4. pontban meghatározott vételárát, vagyis összesen **300.000,- Ft.-t**, azaz háromszázezer forintot a jelen adásvételi szerződés **valamennyi fél által történt aláírásától számított legkésőbb 30 (harminc) naptári napon belül átutalással** fizeti meg Bakó Mihály Eladó részére Eladó CIB Bank Zrt. banknál vezetett **10700189-61368057-51100005** számú számlaszámára.

Eladó a jelen pontban rögzített bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. A banki utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó által a fentiekben megadott bankszámlán jóváírásra került.

SZAVATOSSÁGI FELTÉTELEK

7. Vevő jelen okirat aláírásával kifejezetten elismeri, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant alaposan megtekintette, annak jelenlegi jogi, műszaki és esztétikai állapotával, állagával teljes mértékben tisztában van, így azt a megtekintett és megismert állapotban veszi meg.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlannak nincs olyan általa ismert rejtett hibája, hiányossága, melyet Vevő a helyszíni megtekintés során nem vehetett észre, vagy melyre Vevő figyelmét – a hiba vagy hiányosság ingatlan értékére vagy használhatóságára való befolyása miatt – külön fel kellene hívni.

8. Eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező, 1. pontban megjelölt ingatlan **per-, teher- és igénymentes**, azt semmilyen közüzemi költségtervezés, adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adótervezés nem terheli. 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 sem) olyan jogosultsága, amely Vevőt az ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszaktól származóan Vevőnek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne.

Eladó kijelenti továbbá, hogy az ingatlan gazdasági társaságnak vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincsen nyilvántartva, nem áll bírói zárlat alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevitel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

Eladó nyilatkozik, hogy tudomása szerint az ingatlanra vonatkozóan az ingatlanügyi hatóságnál térképezési hiba kijavítása iránti eljárás nincsen folyamatban. Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlan ingatlan-nyilvántartási térkép szerinti jogi határvonala a természetbeni határvonallal megegyezik.

9. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan **nem áll fenn a helyi önkormányzatok 2025. évi XLVIII. törvény alapján elővásárlási jog** az adásvétellel érintett település szerinti önkormányzat erre vonatkozó rendeletének hiányában.
10. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen adásvételi szerződés aláírását követően sem tesz semmiféle olyan nyilatkozatot, cselekményt, amellyel a Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, illetve korlátozná.
11. Szerződő felek kikötik, hogy amennyiben a jelen szerződés átvezetésére irányuló ingatlan-nyilvántartási kérelem benyújtásáig ingatlant bármely módon megterhelik, akkor a tehermentesítésre fordított költségek Eladót terhelik.

BIRTOKÁTRUHÁZÁS

12. Szerződő felek megállapodása alapján **Eladó köteles** az 1. pontban meghatározott ingatlan birtokát a 4. pontban meghatározott teljes vételár teljesítésének napján Vevő **birtokába** bocsátani.

Vevő a birtokátruházás napjától szedi az ingatlanilletőségek hasznait, viseli azok terheit és az ingatlanban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

13. Szerződő felek megállapodnak a 4. pontban meghatározott teljes vételár jelen szerződés aláírását követő teljesítésére tekintettel, hogy a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelem elbírálásig, de legfeljebb az alábbiak szerint bejegyzésre kerülő **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig Eladó tulajdonjogát fenntartja**, így erre tekintettel Eladó jelen szerződés aláírásával **feltétlenül és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan **egészére, vagyis 1/1 arányú** tulajdoni hányadára a **Vevő javára tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** a jelen pontban meghatározott határozott időre az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Eladó továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a Vevő javára szóló bejegyzési engedélyt állít ki, melyben **feltétlenül és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja az 1. pontban meghatározott ingatlan tekintetében **1/1 arányú** tulajdonjoga **törléséhez**, valamint Vevő **1/1 arányú** tulajdonjogának „**adásvétel**” **jogcímen** történő ingatlan-nyilvántartási **bejegyzéséhez**.

A bejegyzési engedélyt Eladó okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi, melyet eljáró ügyvéd haladéktalanul, de legkésőbb 3 (három) munkanapon belül jogosult és köteles az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani azt követően, hogy felé a teljes vételár Eladó részére való megfizetésének igazolása megtörtént. Ennek érdekében szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes

vételár megfizetéséről szóló, Eladó általi teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatot, vagy a vételár fentiekben megjelölt bankszámlán történő jóváírásáról szóló igazolást haladéktalanul átadják vagy megküldik az iroda@fvugyved.hu e-mail címre eljáró ügyvéd részére. A teljes vételár megfizetését mind Eladó, mind Vevő jogosult igazolni eljáró ügyvéd részére.

Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a teljes vételár a jelen adásvételi szerződésben foglaltak szerint az Eladó részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg. Eljáró ügyvéd erre tekintettel kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt a jelen pontban meghatározottak szerint az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtja.

Amennyiben a jelen adásvételi szerződés a meghatározott időpontban és módon esetleg nem teljesülne, úgy a letétbe vett okiratokat az eljáró ügyvéd az Eladó részére visszaszolgáltatja. Eladó tudomásul veszi, hogy a jelen adásvételi szerződés teljesítési határidejéig az általa átadott, bejegyzési engedély tartalmazó nyilatkozatot nem kérheti vissza. Az eljáró ügyvéd a letét kezelésére vonatkozó megállapodástól eltérő módon a bejegyzési engedély példányait nem használhatja fel és azok őrzését másnak nem engedheti át, továbbá a bejegyzési engedély elvesztése vagy megsemmisülése esetén felel az ezzel összefüggésben felmerülő károkért. Szerződő felek megállapodnak továbbá, hogy eljáró ügyvéd a jelen szerződés vonatkozásában fennálló megbízáshoz kapcsolódó eljárási cselekmények költségének teljesítéséhez szükséges pénzt átvehet, őrizhet és kezelhet, melyet eljáró ügyvéd a kötelező legkisebb munkabér havi összegének kétszeresét meg nem haladó pénz esetén nem köteles külön letéti számlán elhelyezni. Szerződő felek megállapodnak, hogy a letétkezelés ingyenes. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés az Üttv. 47. § (3) bekezdése alapján tartalmazza a letét kezelésére irányuló szerződés tartalmi elemeit.

A jelen szerződés alapján történő tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 48. § (1) bekezdés a) pontja szerint az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig. Az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli.

Amennyiben a bejegyzési engedély a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem benyújtását követő hatodik hónap végéig nem kerül benyújtásra az illetékes ingatlanügyi hatósághoz, és erre tekintettel a vevői jog törlésre kerül, úgy a felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ismételt bejegyzését kérik.

VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

14. Eladó kijelenti, hogy cselekvőképes, **magyar** állampolgár és szerződéskötési képességét sem jogszabály, sem bírói ítélet, sem szerződés és egyéb megállapodás nem korlátozza és nem zárja ki.
15. Vevő a személyi részben meghatározott törzsszámmal rendelkező **önkormányzat, tehát jogi személy**, melynek képviselőjében eljáró polgármester a szerződés aláírására felhatalmazással rendelkezik. Ennek megfelelően Szerződő Felek rögzítik, hogy ügyletkötési képességük, valamint jelen szerződés alapján bekövetkező tulajdonszerzésük semmilyen jogszabályi korlátozás vagy kizárás alá nem esik.
16. A szerződéskötési költségek, a vagyonszerzési illeték, továbbá a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei a Vevőt terhelik.
17. Vevőt az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentesség illeti meg.
18. Szerződő felek kijelentik, hogy a hatályos illeték- és adójogszabályokat eljáró ügyvéd megismertette velük, azt megértették.
19. Eladó a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 59-64. §-ban foglalt rendelkezésekről szóló ügyvédi tájékoztatást tudomásul vette.

Az ingatlan, ingatlanra vonatkozó vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem, ha az átruházás a megszerzés évében vagy az azt követő öt évben történik, az (1)–(3) bekezdés szerint kiszámított összeg (e § alkalmazásában: számított összeg)

1. 100 százaléka a megszerzés évében és az azt követő évben,
 2. 90 százaléka a megszerzés évét követő második évben,
 3. 60 százaléka a megszerzés évét követő harmadik évben,
 4. 30 százaléka a megszerzés évét követő negyedik évben,
 5. 0 százaléka a megszerzés évét követő ötödik és további évben.
20. A szerződő felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd a szerződés aláírása előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta a tényállást illetően, így jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.
21. Szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédtől a szóbeli tájékoztatást megkapták – a területi közigazgatás működésével kapcsolatos egyes kérdésekről, valamint egyes törvényeknek az Alaptörvény tizenegyedik módosításával összefüggő módosításáról szóló 2022. évi XXII. törvény 11. §-ban foglalt rendelkezés ismertetésével – az Adatváltozás-kezelési szolgáltatásról. Az adat kezelési szolgáltatás elérhetősége: www.e-bejelento.gov.hu
22. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) 73. § (1) bekezdése alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük alapján kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során – a meghatalmazást kivéve – saját nevükben járnak el.
- Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy megbízott ügyvéd a személyazonosság igazoló ellenőrzése érdekében a Pmt. 7. § (2) bekezdésben meghatározott adatokat tartalmazó, a Pmt. 7. § (3) bekezdés alapján bemutatott okiratról – a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzése és megakadályozása, az e törvényben meghatározott kötelezettségek megfelelő teljesítése, az ügyfél-átvilágítási kötelezettség teljes körű végrehajtása, valamint a felügyeleti tevékenység hatékony ellátása céljából – másolatot készítsen, adataikat rögzítse, illetve a megbízás teljesítése keretében kezelje. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy megbízott ügyvéd Pmt. 22-23. §-ai szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a személyazonosságuk igazolásának ellenőrzése érdekében rögzített adat, továbbá a személyazonosságukra vonatkozó egyéb dokumentáció másolatát az ügyfél-átvilágítás eredményét elfogadó szolgáltató rendelkezésére bocsáthassa.
23. 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 irattárazási ideig tárolhatók.
- 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 joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.
24. A szerződő felek **megbízák és meghatalmazzák** a Földesi és Vajda Ügyvédi Irodát (székhelye: 8200 Veszprém, Almádi út 8., eljáró ügyvéd: dr. Földesi Csaba) jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, valamint a jelen szerződés szerinti jogok törlése és bejegyzése szerinti eljárás vonatkozásában az illetékes ingatlanügyi hatóság előtti teljes körű képvisellel. Szerződő felek egyidejűleg meghatalmazzák dr. Földesi Csaba eljáró ügyvédet, hogy helyettük és nevükben az illetékes adóhatóság felé a B400E jelű adatlapot benyújtsa.

Eljáró ügyvéd a jelen szerződésben foglalt megbízást és a meghatalmazást elfogadja.

25. A jelen szerződés tartalmazza a felek teljes megállapodását, és minden korábbi, a szerződésben nem rögzített megállapodás hatályát veszti.
26. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő bármely jogvita elbírálására a Veszprémi Járásbíróság, illetve hatásköri rendelkezés következtében a Veszprémi Törvényszék kizárólagos illetékességét, valamint a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 591/B. § (1) bekezdése alapján az egyszerűsített polgári per szabályainak alkalmazását kötik ki.
27. A jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződést a felek átolvasás és kellő megértés után, mint valós ügyleti akaratukkal és a tényekkel mindenben megegyezőt, az okiratszerkesztő ügyvéd előtti együttes jelenlétükben – aki teljes bizonyossággal meggyőződött a szerződő felek személyazonosságáról – közös értelmezést követően helybenhagyólag, sajátkezűleg aláírták. A szerződés példányai ringli gyűrűvel kerültek összefűzésre, mely megfelel az Üttv. 43. § (4) bekezdésében foglalt feltételnek, vagyis az okirat példányai azok sérelme nélkül nem bonthatók meg.

Veszprém,

Bakó Mihály
eladó

Veszprém,

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
vevő

képv.: Porga Gyula polgármester

Készítettem és ellenjegyzem:

Veszprém,

Dr. Földesi Csaba
ügyvéd
KASZ: 36060191

 **FÖLDESI & VAJDA**
ügyvédi iroda

Pénzügyi ellenjegyzés és dátuma:

Veszprém,