



**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
polgarmester@balatonalmadi.hu


Szám: 1/725-3/2025.

ELŐTERJESZTÉS

a Gazdasági Bizottság 2025. június 24-i ülésére

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes.

Tárgy: Elővásárlási jogról való döntés meghozatala


.....
jegyző

Tisztelt Bizottság!

2025. május 28. napján dr. Csizmás Artúr István ügyvéd a Balatonalmádi belterületi 1199/26/A/11 hrsz alatt felvett 53 m² alapterületű, lakás megnevezésű, természetben a 8220 Balatonalmádi, Rákóczi Ferenc utca 36. A lépcsőház 3. emelet 11. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) vonatkozásában kérte Balatonalmádi Város Önkormányzatának, mint tulajdonostársnak az elővásárlási jogról való nyilatkozatát.

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 19/2023. (IV.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 14. § (2) bekezdés c) pontja szerint a Gazdasági Bizottság dönt „a társasházi alapító okiratban a külön tulajdonban álló lakásra, illetőleg a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan tulajdonostársak javára elővásárlási, előbérleti jog gyakorlásáról történő lemondásról”.

Az Ingatlan és a hozzá tartozó társasházi közös tulajdonból 337/10000-ed eszmei hányad vételára 36.600.000,- Ft.

A jelen előterjesztés 1. mellékleteként csatolt adásvételi szerződés (a továbbiakban: Szerződés) alapján az Ingatlan vételárát 7 napon belül kell megfizetni a Szerződésben szereplő eladók részére.

A Vagyonrendelet 27. § (1) bekezdése szerint „Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás során úgy kell eljárni, hogy az Önkormányzat vagyona a közösség javára működjön és gyarapodjon”.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben valamint Balatonalmádi Város Önkormányzat 82/2020. (III.30.) önkormányzati határozattal jóváhagyott Közép- és Hosszú Távú Vagyongazdálkodási Tervében megfogalmazottak szerint a nemzeti vagyon – beleértve a helyi önkormányzat vagyonát is - alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása. A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni. A nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.

Javaslom, hogy Balatonalmádi Város Önkormányzata ne éljen az elővásárlási joggal.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot figyelembe véve dönteni szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2025. június 12.


Dr. Lipóczy Gergely
elnök

Az döntés meghozatala egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést készítette: Kossárné Gál Alexa vagyongazdálkodási ügyintéző

Melléklet:

1. Ingatlan adásvételi szerződés.





Határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata Gazdasági Bizottságának

...../2025. (...) GB határozata

az elővásárlási jogról való döntés meghozataláról

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága megtárgyalta az „Elővásárlási jogról való döntés meghozatala” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága - a Képviselő-testülettől átruházott hatáskörében eljárva – kijelenti, hogy a Balatonalmádi belterületi 1199/26/A/11 hrsz alatt felvett, természetben a 8220 Balatonalmádi, Rákóczi Ferenc utca 36. A lépcsőház 3. emelet 11. szám alatt található lakás megnevezésű, 53 m² alapterületű ingatlan és a társasházi közös tulajdonból 337/10000-ed eszmei hányad tekintetében a 2025. május 14. napján 36.600.000,- Ft vételár megfizetése mellett kötött adásvételi szerződés kapcsán elővásárlási jogával nem kíván élni.
2. A Bizottság felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot aláírja és az ingatlan adásvételi szerződést szerkesztő ügyvéd részére megküldje.

Felelős:

Dr. Lipóczi Gergely elnök

Hivatali felelős:

Tárnoki Renáta Sára jegyző

Határidő:

2. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2025. június 24.

Dr. Lipóczi Gergely sk.
elnök

..... sk.
bizottsági tag

**ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS INGATLAN ADÁSVÉTELÉRE / VÉTELI AJÁNLATTAL
EGYSÉGES SZERKEZETBEN**

Jelen adásvételi szerződés, mely létrejött
egyrésztől alulírott magyar állampolgárságú **Lohonya Tibor,**

számú lakcímet igazoló hatósági
igazolvánnyal igazolta mint **Eladó₁,**

másrésztől alulírott magyar állampolgárságú **Lohonya Tiborné,**

számú lakcímet igazoló hatósági
igazolvánnyal igazolta mint **Eladó₂**

harmadrésztől alulírott magyar állampolgárságú **Szöllősi Mátyás,**

számú lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazolja
mint, mint **Vevő₁ (ajánlattevő₁),**

negyedrésztől alulírott magyar állampolgárságú **Bagi Nóra**

számú lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazolja mint, mint
Vevő₂ (ajánlattevő₂),

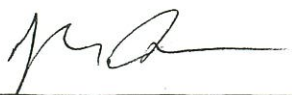
Eladó₁ és **Eladó₂** a továbbiakban mint **Eladók**, **Vevő₁** és **Vevő₂** a továbbiakban mint **Vevők**,
Eladók és **Vevők** együtt említve **Szerződő Felekként** is szerepelhetnek az okiratban.

**I.
Vételi ajánlat**

1. Az Eladók egymás közötti egyenlő $\frac{1}{2}$ -ed $\frac{1}{2}$ -ed arányú tulajdonát képezi a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által Balatonalmádi belterület 1199/26/A/11 helyrajzi szám szerint nyilvántartott, 53 m² területű, lakás megnevezésű ingatlan – amely a társasházi közös tulajdonból 337/10000-ed eszmei hányad.

Az ingatlan jogi jelleg: Társasház

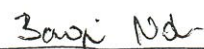
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.



Lohonya Tibor
Eladó₁



Szöllősi Mátyás
Vevő₁


Lohonya Tiborné
Eladó₂

Bagi Nóra
Vevő₂

2. Alulírott Ajánlattevők kijelentik, hogy ezennel **36 600 000,- Ft, azaz harminchatmillió-hatszázézer forintos** vételi ajánlatot tesznek az Eladók, jelen okirat I. Vételi ajánlat 1. alpontjában körülírt Balatonalmádi belterület 1199/26/A/11 helyrajzi szám szerint nyilvántartott ingatlan Eladók tulajdonában lévő $\frac{1}{1}$ -ed arányú, per, teher és igény mentes tulajdoni illetőségére.

Eladók tájékoztatják Vevőket (ajánlattevőket), hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra a Társasházi Alapító okirat alapján a Ptk. 6:221§-a szerint a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg, melyre tekintettel az elővásárlásra jogosultak részére jelen adásvételi szerződés teljes terjedelemben megküldésre kerül. Az elővásárlásra jogosultak tájékoztatásával felmerülő költségeket Eladók viselik.

2.1. Az Ajánlattevők a 36 600 000,- Ft, azaz harminchatmillió-hatszázézer forint vételár kifizetésére az alábbi adás-vételi szerződés alapján kötelesek, amennyiben a szerződés érvényességéhez szükséges az elővásárlásra jogosultak – a számukra biztosított 15 napos határidőn belül – nem tettek az eladási ajánlatra elfogadó nyilatkozatot.

Az Ajánlattevők vagy amennyiben az elővásárlásra jogosultak közül bárki élt elővásárlási jogával akkor az ajánlattevők helyébe lépő elővásárlásra jogosult Vevő(k) az elővásárlásra jogosultak számára biztosított 15 napos határidő leteltétől számított 7 napon belül kötelesek a 36 600 000,- Ft, azaz harminchatmillió-hatszázézer forint vételárat az Eladók részére teljesíteni jelen szerződésben foglaltaknak megfelelően.

A 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:81. § (3) *A tulajdonostársak az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jogot az érintett tulajdoni hányadra tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatják. Ha közöttük megegyezés nem jön létre, de van olyan tulajdonostárs, aki – akár másik tulajdonostárssal közösen – az érintett tulajdoni hányadra az ajánlatot magáévá teszi, az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog egyedül őt vagy őket illeti meg. Ha több ilyen – egyedül fellépő – tulajdonostárs van, közülük a tulajdonos választ; az elővásárlási, előbérleti vagy előhaszonbérleti jog a választott tulajdonostársat illeti meg. - választ az elővásárlási jogosultak közül.*

A **Szerződő felek** jelen okiratban annak aláírásával, együttesen ezennel megbízzák, és egyben meghatalmazzák dr. Csizmás Artúr István egyéni ügyvédet (iroda cím: 5092 Tiszavárkony, Szövetkezeti út 5. ajtó, tel: +36-30-228-9090) az elővásárlási jogosultakkal kapcsolatos összes ügyintézésel. Eljáró ügyvéd köteles és egyben vállalja, hogy az elővásárlásra jogosultak számára biztosított 15 napos határidő leteltét követő 5 napon belül szerződő feleket elektronikus levélben a lohonyane@gmail.com valamint a szollosimatyas@gmail.com elektronikus értesítési címen tájékoztatja az elővásárlás közlésének eredményéről.

3. Alulírott Eladók nyilatkozzák, hogy a fenti vételi ajánlatot elfogadják és kijelentik, hogy az ingatlanra a társasházi alapító okirat rendelkezésein kívül más jogszabályban meghatározott elővásárlásra jogosultság nem áll fenn.



Lohonya Tibor
Eladó₁



Szöllösi Mátyás
Vevő₁



Lohonya Tiborné
Eladó₂



Bagi Nóra
Vevő₂

II.

Adás-vételi szerződés

1. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy egymás közötti egyenlő $\frac{1}{2}$ -ed \cdot $\frac{1}{2}$ -ed arányban **Eladók** kizárólagos tulajdonát képezi a **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal** illetékes **Földhivatali osztály** által **Balatonalmádi Belterület 1199/26/A/11 helyrajzi szám** szerint nyilvántartott, természetben 8220 BALATONALMÁDI, RÁKÓCZI FERENC UTCA 36. A. LH.3. EMELET/11 szám alatt található 53 m² alapterületű, lakás megnevezésű **Ingatlan – amely a társasházi közös tulajdonból 337/10000-ed eszmei hányad.**

Az ingatlan jogi jelleg: Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

2. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a Földhivatal Takarnet rendszeréből 2025.05.14. napján a **0005/37488/2025** megrendelés számon lehívott E-hiteles tulajdoni lap-másolat tanúsága szerint az **Ingatlan** tulajdoni lapja terheket, kötelezettségeket nem tartalmaz.

3. **Eladók** kijelenti, hogy a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt **Ingatlan $\frac{1}{1}$ -ed tulajdoni hányad** arányú tulajdonjogát az **Ingatlan** teljes per-, teher-, és igénymentességéért való szavatosság vállalása mellett – és birtokát **Vevőkre** a **Vevők egymás közötti egyenlő $\frac{1}{2}$ -ed – $\frac{1}{2}$ -ed tulajdoni hányad arányában** a kölcsönösen kialakított 36 600 000,- Ft azaz harminchatmillió-hatszáz ezer forint vételár fejében – a jelen szerződésben foglalt feltételek teljesülése esetén – átruházzák, **Vevők** kijelentik, hogy a fenti vételárért a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt **Ingatlan $\frac{1}{1}$ -ed arányú tulajdonjogát** megtekintett állapotában **Eladóktól, egymás közötti egyenlő $\frac{1}{2}$ -ed – $\frac{1}{2}$ -ed tulajdoni hányad arányban** – a jelen szerződés 4. pontjában foglalt feltételek szerint a vételárat megfizetve és az **Ingatlant** birtokba véve – megvásárolják.

4. **Szerződő felek** a jelen szerződés 3. pontjában megállapított vételár teljesítésében az alábbiak szerint állapodnak meg:

4.1. **Eladók** kijelenti, hogy szerződésszerű teljesítésként fogadják el **Vevők** teljesítését oly módon, hogy jelen adásvételi szerződés I. rész 2.1. pontjában foglalt határidőben de legkésőbb az elővásárlásra jogosultak számára biztosított **15 napos határidő leteltétől számított 7 napon belül** 14 000 000,- Ft azaz tizennégy millió forint összeget **Vevők az Eladó kifejezett kérésének megfelelően az Eladók saját kezéhez készpénzben teljesítenek.** **Eladók** a jelen 4.1. pont szerinti első vételár teljesítést elfogadják, melynek teljesülését **Eladók** külön okiratban szerkesztett, legalább teljes bizonyító erejű átadás-átvételi elismervény aláírásával elismerik és nyugtázzák.

4.2. **Eladók** kijelentik, hogy szerződésszerű teljesítésként fogadják el **Vevők** utolsó vételárrész teljesítését oly módon, hogy jelen adásvételi szerződés I. rész 2.1. pontjában foglalt határidőben de legkésőbb az elővásárlásra jogosultak számára biztosított **15 napos határidő leteltétől számított 7 napon belül** 22 600 000,- Ft azaz huszonkettő millió-hatszáz ezer forint összeget a **Vevők az Eladók kifejezett kérésének megfelelően az Eladó₂ nevében a Cg.01-10-041585 cégjegyzékszámú OTP Bank Nvrt. (1051 Rudanest. Nádor utca 16.; adószám: 10537914-4-44) cégnél** számon vezetett bankszámlájára átutalással megfizetnek. **Eladók** az átutalást mint saját kezéhez történő teljesítésként elfogadják, melynek teljesülését **Eladók** külön okiratban


Lohonya Tibor

Eladó₁


Szöllősi Mátyás

Vevő₁


Lohonya Tiborné

Eladó₂


Bagi Nóra

Vevő₂

szerkesztett, legalább teljes bizonyító erejű átadás-átvételi elismervény aláírásával elismerik és nyugtázzák.

4.3. **Eladók** kötelezettséget vállalnak arra, hogy a 4.1. és 4.2. pontok szerinti teljesítések tényéről, legkésőbb a 4.2. pont szerinti utolsó vételár teljesítését követő 3 munkanapon belül átadják szerződést ellenjegyző ügyvéd részére legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatukat a vételárrészletek szerződésszerű teljesítéséről. Felek megállapodása, hogy a teljes vételár kifizetését legalább teljes bizonyító erejű átadás-átvételi elismervénnyel és banki igazolással Vevők is jogosultak 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.

5. **Eladók és Vevők** kifejezetten megállapodnak abban, hogy **Eladók** tulajdonjogukról csak a teljes vételár megfizetését követően mondanak le. Az **Eladók** a jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják** ahhoz, hogy a jelen szerződés 1. pontjában szereplő **Ingatlan** vonatkozásában a **Vevők egymás közötti egyenlő 1/2-ed - 1/2-ed arányú kizárólagos tulajdonjoga adásvétel jogcímen** történő bejegyzése iránti kérelem a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal illetékes ingatlanügyi hatóságához benyújtásra kerüljön azzal, hogy **Eladók** feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a II/1. pontban foglalt **Balatonalmádi belterület 1199/26/A/11** helyrajzi számú ingatlanra nézve az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új Inyvt.Vhr.) 45. § (1) bekezdése alapján az illetékes ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a Vevő(k) javára az Ingatlan **1/1-ed** tulajdoni hányadára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze a tulajdonjog bejegyzési engedély (a továbbiakban: Bejegyzési Engedély) illetékes ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtásáig, de legfeljebb a jelen Szerződés illetékes ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtásától számított 6 (hat) hónapig (a tulajdonjog fenntartására meghatározott időre). Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy **Eladók** – a vételár hiánytalan megfizetését követően – ruházzák át **Vevőkre** az ingatlan (1/1 -ed tulajdoni hányadát) birtokát. **Vevők** a birtokátruházás időpontjától viselik az ingatlan fenntartásával járó terheket és a másra nem hárítható károkat, valamint húzzák hasznait.

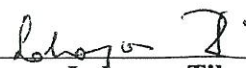
6. **Eladók** kötelezettséget vállalnak arra, hogy a **Vevők** adásvétel jogcímen történő tulajdonjoguknak bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát jelen, a 2017. évi LXXVIII. törvény 47-48.§-a alapján a szerződés aláírásával egyidejűleg aláírásra kerülő letéti szerződés szerint külön, dr. Csizmás Artúr István egyéni ügyvéd által 6 (hat) példányban ellenjegyzett okiratban adja meg azzal, hogy annak két eredeti példányát az ügyvéd a jelen szerződés 4.1. és 4.2. pontjában foglalt vételárrész **Eladók** részére történt igazolt megfizetése esetén, a 4.3. pont szerinti értesítést követő 5 munkanapon belül köteles az illetékes földhivatali osztályhoz benyújtani. A letéti szerződésnek tartalmaznia kell, hogy az **Eladók** a 4.1. és 4.2. pontok szerinti teljesítések tényéről haladéktalanul kötelesek értesíteni dr. Csizmás Artúr István eljáró ügyvédet. dr. Csizmás Artúr István eljáró ügyvéd ezen szerződés aláírásával vállalja, hogy az általa átvett eredeti okiratokat megőrzi és azokat a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási kérelemmel együtt a fentiekben kikötött feltételek teljesülése esetén a 4.3. pont szerinti értesítést követő 5 munkanapon belül az illetékes kormányhivatalhoz a jogszabály által előírt alakissággal és tartalommal, a szükséges példányszámban benyújtja.



Lohonya Tibor
Eladó₁



Szöllösi Máttyás
Vevő₁



Lohonya Tiborné
Eladó₂

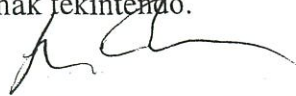


Bagi Nóra
Vevő₂

7. Vevők a jelen szerződés aláírásával a szerződést készítő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezik a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlésére vonatkozó engedélyt, ami csak akkor szabadítható fel a letétéből, ha a jelen szerződés joghatályosan megszűnt, vagy azt a Felek felbontották. Amennyiben Vevők nem teljesítik a jelen Szerződés II.4 pontjában meghatározott fizetési határidőig a Vételár fizetési kötelezettségüket, úgy az eljáró ügyvéd Eladók kérésére – Vevők külön hozzájárulása nélkül – köteles benyújtani a letétbe helyezett vevői nyilatkozatot az illetékes ingatlanügyi hatósághoz annak érdekében, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból.

8. **Eladók** feltétlen szavatosságot vállalnak az **Ingatlan** – per-, teher-, és igénymentességéért. **Eladók** kijelentik és szavatolják, illetve jótállnak, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, jogcíme, amely a **Vevők** tulajdonszerzését akadályozná, vagy korlátozná. **Eladók** kijelentik, hogy az adás-vételi szerződés megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, megállapodást, bírósági ítéletet, egyéb bírósági, vagy más hatósági határozatot. **Eladók** kijelentik továbbá, hogy nincs tudomásuk olyan követelésről, folyamatban levő polgári peres, vagy nem peres eljárásról, büntetőeljárásról, közigazgatási, vagy egyéb hatósági eljárásról, amely a jelen szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érintheti, vagy befolyásolná az **Ingatlant**, vagy annak jogi helyzetét. **Eladók** kijelentik, hogy ellenük végrehajtási eljárás nincs folyamatban. Az **Eladók** szavatolják, hogy az **Ingatlan** gazdasági társaság székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként, társadalmi szervezet, egyéni vállalkozás székhelyeként nincs sehol bejelentve. **Eladók** szavatosságot vállalnak továbbá, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanra nincs az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, az ingatlan nem képezi harmadik személyekkel házastársi vagy élettársi közös vagyon részét, annak nincs az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett használatra jogosultja és nincs olyan Ptk. 4:48 § hatálya alá tartozó ingatlan nyilvántartáson kívüli tulajdonos házastársa, akinek az eladáshoz hozzájáruló nyilatkozata beszerzésére lenne szükség, vagyis az ingatlan ¹/₁-ed tulajdoni hányadával csak és kizárólag **Eladók** jogosultak rendelkezni. **Eladók** szavatolnak továbbá azért, hogy a jelen szerződés benyújtásával kapcsolatos földhivatali eljárás megindulásáig a magatartása következtében az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásban az ingatlan tulajdoni lapján semmilyen olyan széljegy, illetve határozat nem jelenik meg, amely az ingatlan értékét csökkentené, illetve **Vevők** teher- és korlátozásmentes tulajdonszerzését akadályozná.

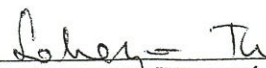
9. **Eladók** kijelentik, hogy az ingatlanon nem áll fenn olyan körülmény, vagy hiba, ami az ingatlan **Vevők** általi birtokbavételét, rendeltetésszerű használatát korlátozná vagy kizárná, és az ingatlan rejtett hibájáról sincs tudomásuk. **Vevők** nyilatkozzák, hogy tisztában van az ingatlan állapotával, ezzel kapcsolatban az Eladók a szükséges tájékoztatást megadták. **Eladók** nyilatkozzák, hogy a társasház alapító okiratát és a társasház közös képviselőjének nevét és elérhetőségét Vevők rendelkezésére bocsátották, Vevők a társasház szerkezeti és egyéb műszaki valamint anyagi helyzetéről a társasház közös képviselőjétől pontos képet kaphattak. *Az adásvételi szerződés tárgyát képező lakás műszaki állapotáról Eladók az alábbiakat nyilatkozzák: - a hőszigetelt, műanyag nyílászárók működése hibátlan - a melegburkolatok a két szobában hibátlanok - a konyha és a közlekedők valamint a fürdőszoba és a wc hidegburkolatainak állapota megfelelő, de helyenként csere szükséges - a fürdőszoba és a wc felújítandó állapotú - a konyhabútor a lakás birtokbaadásakor a lakásban marad, kivéve a hűtőszekrényt és a mosogatógépet - az elektromos hálózatban nem történt felújítás.* Szerződő felek nyilatkozzák, hogy Vevők az Eladók tájékoztatását a szerződés tárgyát képező ingatlan műszaki állapotával kapcsolatban tudomásul veszik és elfogadják azzal, hogy a felsorolásban nem szereplő műszaki hiányosságok az ingatlan rejtett hibájának tekintendők.



Lohonya Tibor
Eladó₁



Szöllösi Máttyás
Vevő₁



Lohonya Tiborné
Eladó₂



Bagi Nóra
Vevő₂

10. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy egyik fél sem jogosult a jelen adásvételi szerződéstől elállni, a jelen adásvételi szerződést felbontani vagy a szerződést megszüntetni a jelen szerződés aláírását követően. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatóak, ha ehhez a Szerződő felek közösen, kifejezetten írásban hozzájárulnak, ezen hozzájárulás nélkül az adásvételi szerződéstől történő elállás, az adásvételi szerződés felbontása, vagy megszüntetése érvényesen nem gyakorolható, kivéve azt az esetet amennyiben az elővásárlásra jogosultak bármelyike él elővásárlási jogával.

11. Szerződő Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési és ingatlanszerzési képességükben korlátozva nincsenek. A jelen szerződésben külön nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.

12. Szerződő felek kijelentik, hogy az Ingatlanra a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerint készült energetikai tanúsítvány, melynek száma: HET-1025-1988. A 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet (3) bekezdésnek megfelelően az Eladóknak az -e rendelet hatálya alá tartozó épületnek vagy önálló rendeltetési egységnek ellenérték fejében történő tulajdon-átruházása esetére tekintettel - a szerződés megkötésének napjáig be kell mutatnia a tanúsítványt vagy annak másolatát és legkésőbb a birtokbaadás napjáig át kell adnia a tanúsítványt vagy annak másolatát a vevőknek.

13. Szerződő Felek akként állapodnak meg, hogy az ingatlan birtokbaadása a teljes vételár Eladók részére történő jóváírását követően 30 munkanapon belül megtörténik, amikor Eladók külön birtok-átruházási jegyzőkönyv felvételével bocsátja a Vevők rendelkezésére az Ingatlant. Amennyiben Eladók a jelen pontban foglalt birtokbaadás időpontjával késedelembe esnek, úgy Vevők kezeihez minden megkezdett, késedelemmel érintett naptári napra 20 000.- Ft azaz húszezer forint késedelmi kötbért kötelesek fizetni legkésőbb a birtokbaadás napjával egyidejűleg, készpénzben. A Vevők a birtok-átruházás napjától kezdve szedik az Ingatlan hasznait és viselik annak terheit.

14. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a birtok-átruházással egyidejűleg a közüzemi mérőórák aktuális állását közösen és írásban rögzítik külön birtok-átruházási jegyzőkönyvben. Az **Eladók** kötelezettséget vállalnak arra, hogy az **Ingatlanból** a birtokbaadás időpontjától számított 8 naptári napon belül kijelentkeznek, illetve az oda bejelentett személyek kijelentkezéséről gondoskodnak. **Eladók** kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokátruházással egyidejűleg átadják a **Vevőknek** az **Ingatlan** kulcsait és alapidokumentumait. A birtokátruházással egyidejűleg a **Szerződő Felek** közösen felkeresik a közmű szolgáltatókat, **Eladók** kiegyenlíti az akkori óraállások szerinti fogyasztásnak az ellenértékét, **Vevők** pedig átíratják magukra a mérőórákat, továbbá bejelentik a tulajdonosváltást.

15. Szerződő Felek egybehangzóan nyilatkozzák, hogy akként állapodnak meg, hogy amennyiben a szerződést bármely előre nem látható ok miatt módosítani szükséges, úgy azt közösen együttműködve egymás érdekeit szem előtt tartva a leghamarabbi időben megteszik.

16. A Szerződő felek jelen okiratban annak aláírásával, együttesen ezennel megbízzák, és egyben meghatalmazzák dr. Csizmás Artúr István egyéni ügyvédet (iroda cím: 5092 Tiszavárkony, Szövetkezeti út 5. ajtó, tel: +36-30-228-9090) a jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével és azzal, hogy a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos összes ügyintézésben – beleértve az illetékes földhivatal előtti eljárást valamint az elővásárlásra jogosultak előtti eljárást is – a Feleket akár együttesen, akár önállóan is teljes jogkörrel képviselje. A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd kijelenti, hogy ezen megbízást és meghatalmazást elfogadja.

17. Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, a szerződés megbízásuknak megfelelően került megszerkesztésre továbbá, hogy jelen jogügylet

Lohonya Tibor
Eladó₁

Lohonya Tiborné
Eladó₂

Szöllősi Mátyás
Vevő₁

Bagi Nóra
Vevő₂

kapcsán a személyi jövedelemadót és a vagyonszerzési illetéket illetően ügyvédi tájékoztatásban részesültek.

18. Szerződő Felek akként állapodnak meg, hogy az okiratban esetlegesen előforduló bármilyen névcseré, hibás névírás, hiányos vagy hibás adat, szám- vagy számítási hiba, vagy más hasonló elírás, kihagyás, hiányosság – beleértve a személyes adatokban történő elírás – esetén az értelemszerűen szükséges változtatás, kijavítás érdekében együttműködnek és a tudomásszerzéstől számítva haladéktalanul eljárnak. Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő Feleket, hogy a 2021. évi C. törvény az ingatlan-nyilvántartásról (továbbiakban: Inyvtv.)

50. § (1) értelmében, a beadvány megtartja a benyújtás időpontjának megfelelő ranghelyét, ha az elutasításra a 49. § (1)¹ bekezdésében foglaltak miatt került sor, és a döntés átvételétől számított 15 napon belül új kérelemben pótolták az elutasításról szóló határozatban megjelölt hiányosságokat.

(2) Jog vagy tény bejegyzése, illetve törlése iránt benyújtott kérelemnek az Ákr. 46. § (2)² bekezdése szerinti visszautasítása esetén a kérelem öt napon belüli, az előírt formában történő ismételt előterjesztése esetén a ranghelyet a kérelem ismételt benyújtásának időpontja határozza meg.

19. 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 pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez.

20. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés időtartama alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény („Infotv.”), valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet („GDPR”) rendelkezéseit.

¹ 2021. évi C. törvény az ingatlan-nyilvántartásról

49. § (1) Nem alkalmas hiánypótlásra a kérelem, és el kell utasítani, ha ahhoz, hogy a változás bejegyezhető legyen,

a) a bejegyzés alapjául szolgáló okirat tartalmát kellene módosítani, vagy az abban megjelölt jogcímet kellene pótolni,

b) a szerződő vagy jogosult, illetve kötelezett felek személyét kellene megváltoztatni,

c) a település megjelölését, az ingatlan fekvését vagy helyrajzi számát kellene megváltoztatni, illetve pótolni,

d) a szerződő, a jogosult, illetve kötelezett felek bármelyikének a nyilvánvalóan azonosítható aláírását kellene utólag pótolni,

e) az okirat ellenjegyzéséről, az aláírás közjegyzői hitelesítéséről, tanúk általi aláírásáról kellene gondoskodni,

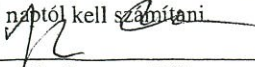
f) a bejegyzési engedélyt kellene pótolni,

g) az okirat keltezésének helyét vagy az időpontját kellene feltüntetni,

h) az ingatlanügyi hatóság által érvényes záradékkal ellátott változási vázrajzot kellene pótolni.

² 2016. évi CL. Törvény az általános közigazgatási rendtartásról


46. § [A kérelem visszautasítása] (2) A hatóság a kérelmet visszautasíthatja, ha azt nem az előírt formában terjesztették elő. Ha a kérelmező a kérelmet öt napon belül az előírt formában ismételten előterjeszti, a hatóság az eljárást teljes eljárásban folytatja le, azzal, hogy a kérelmet az eredeti benyújtáskor előterjesztettnek kell tekinteni, de az ügyintézési határidőt az ismételt benyújtást követő naptól kell számítani.




Lohonya Tibor
 Eladó₁



Szöllősi Máttyás
 Vevő₁



Lohonya Tiborné
 Eladó₂



Bagi Nóra
 Vevő₂

21. Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződéses együttműködés során személyes adatokat csak és kizárólag a jelen szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben kezelnek a másik fél munkavállalóiról, közreműködőiről, illetve teljesítési segédjeiről. Ezeket az adatokat bizalmasan kezelik, és csak azon munkavállalók, közreműködők, illetve teljesítési segédjeik részére biztosítanak ezekhez hozzáférést, akik részére ez indokolt és szükséges. Harmadik felek részére egyebekben ezeket az adatokat az Infotv. keretei között teszik hozzáférhetővé. Felek egybehangzóan vállalják, hogy megtesznek minden olyan szükséges lépést, ideértve a megfelelő hozzájáruló nyilatkozatok beszerzését is, amely a személyes adatok jogszerű kezelése érdekében szükséges lehet.

Szerződő felek egybehangzóan rögzítik, hogy a GDPR 5. cikk (1) bekezdés b) pontja továbbá a GDPR 6. cikk (1) bekezdés a), c) és e) alpontja alapján kifejezetten jogszerűnek tekintik mindazon személyes adataiknak a másik szerződő fél általi kezelését, amely célból és mértékben ez az adatkezelés a jelen szerződés teljesítéséhez a másik félnek szükséges.

22. Okiratszerkesztő ügyvéd az alábbiakról tájékoztatja Vevőket: 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

f) a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén villamos biztonsági felülvizsgálat végzése bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor, amennyiben a bérbeadás, illetve a tulajdonosváltás időpontjához képest 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) nem áll rendelkezésre;

g) legalább 6 évenként villamos biztonsági felülvizsgálat végzése az a)–f) pontban fel nem sorolt esetekben az 1.13.3. alpontban meghatározott kivétellel.

1.13.3. Lakóépületekben lévő, bérleménynek nem minősülő lakások villamos berendezésén az időszakos villamos biztonsági felülvizsgálat elhagyható, ha a következő két feltétel együttesen teljesül:

a) fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és

b) 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységgű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.

– Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 45/A. §-a alapján 2022. január 1-től ingatlanra vonatkozó vagy ingatlannal kapcsolatos jog vagy tény közhiteles nyilvántartásba való bejegyzésére irányuló eljárásban való jogi képviseletre, illetve a közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló ügyvédi tevékenység (azaz tipikusan adásvételi szerződés ellenjegyzése) során tájékoztatom az adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről.

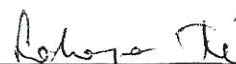
Tájékoztatom, hogy a <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közművei átíratását és adatváltozásainak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérheti.



Lohonya Tibor
Eladó₁



Szöllösi Máttyás
Vevő₁



Lohonya Tiborné
Eladó₂



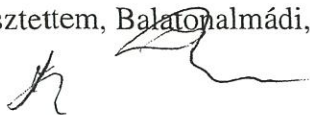
Bági Nóra
Vevő₂

23. Az e szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. és V. törvény (Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni. Jelen szerződésből eredő esetleges jogvitájukat felek igyekeznek egymás érdekeinek kölcsönös szem előtt tartásával békésen rendezni.


24. Jelen Szerződés a Felek általi aláírásának napján jön létre. Amennyiben a Szerződő felek a jelen Szerződést nem egyidejűleg írják alá, akkor a legutoljára megtett aláírás időpontjában jön létre.

25. **Szerződő Felek** Jelen – 25 pontból és 9 számozott oldalból álló - adásvételi szerződést és annak mellékleteit felek elolvasás, majd kölcsönös értelmezés után, mint az általuk előadott tényeket mindenre kiterjedően tartalmazó, így akaratukkal mindenben megegyezőt, ügyvédi ellenjegyzés mellett saját kezűleg, helybenhagyólag 8 (nyolc) eredeti példányban aláírták és abból 1-1 vevői -1-1 eladói eredeti példányt átvettek.

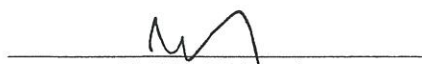
Szerkesztettem, Balatonalmádi, 2025. év 05. hónapjának 14. napján



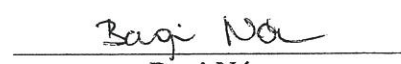
Lohonya Tibor
Eladó₁



Lohonya Tiborné
Eladó₂

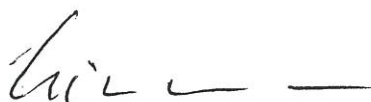


Szöllösi Mátyás
Vevő₁



Bagi Nóra
Vevő₂

Ellenjegyzem: Balatonalmádi, 2025. év 05. hónapjának 14. napján



dr. Csizmás Artúr István
egyéni ügyvéd

5092 Tiszavárkony, Szövetkezeti út 5.
Adósz. 79021603-1-36

Pénzforg. jelz. sz.: 11600006-00000000-59667654
Tel.: +36-30/228-90-90, Fax: +36-56/436-286
e-mail: drcsizmasartur@gmail.com
KASZ azonosító: 36058508

dr. Csizmás Artúr István, egyéni ügyvéd

Iroda cím: 5092 Tiszavárkony, Szövetkezeti út 5.

Nyilvántartó kamara, nyilvántartási szám: Szolnoki Ügyvédi Kamara, 09-013860

Kamarai azonosító szám: 36058508

Lohonya Tibor
Eladó₁

Lohonya Tiborné
Eladó₂

Szöllösi Mátyás
Vevő₁

Bagi Nóra
Vevő₂