

Ügyiratszám: LA/73/2023.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött *egyrésről* **Kétegyháza Nagyközség Önkormányzata** (székhely: 5741 Kétegyháza, Fő tér 9., adószáma: 15725118-2-04, törzsszáma: 725118, KSH statisztikai számjel: 15725118-8411-321-04, bankszámlaszám: 11733027-15343549, képviseli: Abrudán Andrea alpolgármester) Magyarországon nyilvántartásba vett települési önkormányzat, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről **Toma Ildikó** (születési családi és utónév: Toma Ildikó, születési hely és idő: Gyula, 1982. 10. 25., anyja születési családi és utóneve: Vigh Mária, személyazonosító igazolvány száma: 311491NE, személyi azonosító: 2-821025-0537, adóazonosító jel: 8423000885) 5700 Gyula, Horváth Ferenc u. 10/B. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint vevő

és **Banduláné Toma Mária** (születési családi és utónév: Toma Mária, születési hely és idő: Gyula, 1976. 05. 05., anyja születési családi és utóneve: Vigh Mária, személyazonosító igazolvány száma: 541561ME, személyi azonosító: 2-760505-3151, adóazonosító jel: 8399362069) 5741 Kétegyháza, Szent Imre u. 92. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint vevő (a továbbiakban Vevők együttesen: **Vevők**),

valamint **Toma Jánosné** (születési családi és utónév: Vigh Mária, születési hely és idő: Sarkad, 1953. 05. 13., anyja születési családi és utóneve: Szűcs Mária, személyazonosító igazolvány száma: 292510AH, személyi azonosító: 2-530513-1873, adóazonosító jel: 8315431714) 5741 Kétegyháza, Batthyány u. 77. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint haszonélvező (a továbbiakban: **Haszonélvező**)

– a szerződő felek a továbbiakban együttesen: **a Felek** – között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

I. A szerződés tárgya

I.1. Szerződő Felek az okiratszerkesztő ügyvéd által a „Földhivatal Online” rendszeren keresztül beszerzett, 2023. június 27. napján hatályos e-hiteles tulajdoni lap alapján megállapítják, hogy az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Kétegyháza, belterület 764/27/B/4 helyrajzi szám alatti**, a tulajdoni lap szerint 5741 Kétegyháza, Szecsev lakópark 1. B. épület 1. emelet 4. szám címmegjelölésű, társasházi külön lapon felvett, összesen 68 m² alapterületű, 2 szobás, „lakás” megnevezésű ingatlan 136/3284 eszmei hányaddal együtt (a továbbiakban: **Ingatlan**). Az Ingatlan az 5741 Kétegyháza, Szecsev lakópark 1. szám alatti (764/27 helyrajzi számú) társasház önálló albetétje, melyhez a társasházi alapító okiratában meghatározott helyiségek tartoznak.

I.2. Szerződő Felek megállapítják, hogy az I.1. pontban megjelölt Ingatlan tulajdoni lapjára elintézetlen széljegyzet nem került felvezetésre.

I.3. Az Eladó feltétlen garanciát vállal a következőkre:

- szavatolja, hogy az **Ingatlan per-, teher- és igénymentes**, az Ingatlan tulajdonjoga iránt senki, semmiféle igényt jelen szerződés aláírásáig elő nem terjesztett és nincs semmilyen olyan teher vagy igény sem, amely az ingatlan-nyilvántartásba ugyan nem

székhely: 5700 Gyula, Béke sgt. 47., kamarai azonosító szám: 36081346, adószám: 57651918-1-24, telefon: +36 20 416 9500, e-mail: ugyved@drliptakanna.hu, cégkapu: 57651918-cégkapu, honlap:



- került bejegyzésre, de arról az Eladónak bármilyen formában tudomása lenne.
- szavatolja, hogy az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas és nincs olyan rejtett hibája, amely a rendeltetésszerű használatot akadályozza.
 - szavatolja, hogy nincs olyan szerv vagy személy, akinek joga (például elővásárlási joga) az Ingatlan tulajdonjogának a Vevőkre átszállását akadályozná, és nincs olyan szerv vagy személy sem, akinek joga (például szolgalmi joga) az Ingatlan zavartalan birtokba vételét, majd az Ingatlan zavartalan és kizárólagos birtoklását és használatát akadályozná vagy korlátozná.
 - szavatolja, hogy az Ingatlant adó- vagy egyéb köztartozás, hatósági határozaton alapuló tartozás, közüzemi tartozás vagy közös költség tartozás nem terheli.
 - szavatolja, hogy az Ingatlan víz-és gázellátása biztosított, de **felhívja a Vevők figyelmét, hogy az Ingatlan nem rendelkezik villanyórával.** Az áramellátás biztosítása érdekében mérőhely szabványosítás, fogyasztó főelosztó csere a közös helyiségekben és földelőszonda telepítés szükséges.
 - szavatolja, hogy az illetékes földhivatal előtt jelen szerződésre alapított eljárás megindulásáig a magatartása következtében az Ingatlan tulajdoni lapján semmilyen olyan széljegy, illetve határozat nem jelenik meg, amely az Ingatlan értékét csökkentené, illetve a Vevők tulajdonszerzését akadályozná.
 - az Ingatlan értékesítése tárgyában Kétegyháza Nagyközség Képviselő-testülete 13/2023. (II. 22.) határozatával hozott döntést, mely az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 26/2007. (XII. 21.) önkormányzati rendelet rendelkezéseivel összhangban áll.

Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben az Eladó bármely jelen pontban foglalt szavatosságvállalása sérülne, Vevők jogosultak jelen szerződéstől elállni.

II. A szerződési akarat

II.1. Az Eladó eladja, a Vevők pedig jelen szerződés erejénél fogva megvásárolják az I.1 pontban részletesen körülírt Ingatlant egymás között egyenlő $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban, annak minden természetes és törvényes tartozékával és alkotórészeivel együtt. A Vevők az Ingatlan $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdoni hányadára, tehát összesen az Ingatlan egészére kiterjedő holtig tartó haszonélvezeti jogukat a Haszonélvezőre ingyenesen átruházzák, melyet a Haszonélvező köszönettel elfogad. Vevők és Haszonélvező kijelentik, hogy magyarul írni és olvasni is tudó magyar állampolgárok, tulajdonszerzésük és szerződéskötési képességük nem ütközik akadályba, korlátozva nincs, jelen jogügyletben saját nevükben és javukra járnak el. Eladó pedig Magyarországon nyilvántartásba vett települési önkormányzat, szerződéskötési képessége nem ütközik akadályba, korlátozva nincs, jelen jogügyletben törvényes képviselője útján jár el.

II.2. A Vevők kijelentik, hogy az I.1. pontban meghatározott Ingatlan vételi szándékuknak megfelelő, azt megtekintett állapotban, a társasházi alaptó okiratot megismerve, az abban foglaltakat tudomásul véve vásárolják meg.

II.3. Szerződő Felek az Ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát – egybehangzó akaratnyilatkozattal – **4.900.000,- Ft, azaz Négymillió-kilencszázezer forint** összegben állapítják meg (a továbbiakban: Vételár). Felek rögzítik, hogy a Vételárát egybehangzó akaratuk alapján alakították ki, ezért a szolgáltatás és ellenszolgáltatás aránytalansága



jogcímén nincs és nem is lehet egymással szemben semmilyen követelésük. Ebből adódóan a Felek a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékének aránytalanságára alapított megtámadási jogot a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján a jelen szerződés aláírásával kizárják.

II.4. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevők a teljes Vételárat a jelen adásvételi szerződés aláírásától számított 3 napon belül átutalással fizetik meg az Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11733027-15343549-00000000 számú számlaszámára. Eladó a Vételár bankszámlájára történő megérkezéséről haladéktalanul értesíti az okiratszerkesztő ügyvédet a jóváírásról szóló banki kivonat e-mail útján történő megküldésével. Okiratszerkesztő ügyvéd ezt követően jogosult és köteles jelen adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtására.

II.5. Az Eladó **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a Vevők tulajdonjoga az Ingatlan vonatkozásában, $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban **az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön, ezzel a Vevők az Ingatlan $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonosaivá váljanak, valamint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz is, hogy az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadán a Haszonélvező javára holtig tartó haszonélvezeti jog kerüljön bejegyzésre. Szerződő Felek a szerződés aláírásával **kérik** az ügyben hatáskörrel és illetékességgel rendelkező **Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.-tól a változások ingatlan-nyilvántartási átvezetését: a Vevők részére az $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonjog bejegyzését, a Haszonélvező javára a holtig tartó haszonélvezeti jog bejegyzését az Ingatlan egészére vonatkozóan, az Eladó oldalán a tulajdonjog egyidejű törlésével. Felek megbízzák és meghatalmazzák Dr. Lipták Anna ügyvédet (székhely: 5700 Gyula, Béke sgt. 47., kamarai azonosító száma: 36081346, adószáma: 57651918-1-24) jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével és az okirat, továbbá mellékleteinek az illetékes földhivatalhoz történő benyújtásával, a földhivatal előtt jelen ügyben jogi képviselőt ellátásával. Meghatalmazzák továbbá, hogy az esetleges nyilvánvaló elírások kijavítása érdekében a Földhivatal előtt nevükben és képviselőtükből eljárjon.**

II.6. Az Ingatlant az Eladó a teljes Vételár bankszámlájára történő megérkezését követő **3 napon belül** bocsátja a Vevők és a Haszonélvező birtokába, előre egyeztetett időpontban, jegyzőkönyv felvétele mellett. A birtokbaadás napjától a kárvesztélyt a Vevők és a Haszonélvező viselik.

II.7. A birtokbaadás napjáig felmerülő, de később számlázandó közüzemi vagy más díjak, illetve közös költség megfizetése az Eladót terheli, aki e kötelezettsége teljesítését kifejezetten vállalja. Az elszámolás a szerződő Felek által a birtokba lépés napján jegyzőkönyvben rögzített közüzemi mérőóra-állások alapján történik.

II.8. Vevők és a Haszonélvező a birtokba bocsátás napjától élvezik az Ingatlan hasznait és viselik annak terheit.

II.9. Az Eladó az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés ba) pontja értelmében az ingatlanra vonatkozó energetikai tanúsítványt beszerezték és a Vevőnek átadta, melynek száma HET-01608583.



III. Záró rendelkezések

III.1. A Vevők tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos költségek (e-hiteles tulajdoni lap beszerzése, földhivatali igazgatási szolgáltatási díj, ügyvédi munkadíj) a Vevőket terhelik, a birtokbaadással kapcsolatos költségek (energetikai tanúsítvány elkészíttetése) pedig az Eladót.

III.2. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződéssel összefüggő nyilatkozatokat, értesítéseket írásban közlik egymással. Szerződő Felek hatályos írásbeli nyilatkozatnak, értesítésnek fogadják el a jelen szerződésben rögzített címükre ajánlott postai küldeményként feladott nyilatkozatot, értesítést (a postai küldemény a feladást követő 10. naptári napon közöltnek tekintendő akkor is, ha a tértivevényt a küldő fél részére „nem kereste”, „elköltözött”, illetve bármilyen hasonló jelzéssel visszaküldték), illetve a személyesen átvett iratot is, ha az átvételt a címzett aláírásával tanúsítja. Szerződő Felek vállalják, hogy értesítési címük változásáról haladéktalanul írásban értesítik a másik felet, azzal, hogy mindaddig, amíg a másik fél értesítése meg nem történik, a másik fél által a régi címre küldött értesítés érvényes és hatályos.

III.3. Szerződő Feleket az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta az ügylet során keletkező illeték- és adófizetési kötelezettségekről. E körben az okiratszerkesztő ügyvéd rögzíti, hogy – tekintettel arra, hogy az Eladó települési önkormányzat és nem terjed ki rá a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény hatálya – személyi jövedelemadó fizetési kötelezettsége nem keletkezik. A Vevőket – mint az Ingatlan tulajdonjogának visszerhes megszerzőit – **visszerhes vagyonátruházási illeték fizetési kötelezettség terheli** az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 18. §-a alapján. A haszonélvezeti jog ingyenes alapítása – tekintettel arra, hogy a Vevők és a Haszonélvező egymás egyenes ági rokonai – az Itv. 17. § (1) bekezdés p) pontja alapján illetékmentes. Szerződő Felek kijelentik, hogy a fenti jogszabályi rendelkezésekről szóló ügyvédi tájékoztatást megértették.

III.4. Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédtől a szóbeli tájékoztatást megkapták a 2010. évi CXXVI. tv. 20/P § szövegének ismertetésével az „Adatváltozás-kezelési szolgáltatásról”, amelynek online elérhetősége: <http://e-bejelento.gov.hu>. Felek jelen okirat aláírásával elismerik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatta őket arról is, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet rendelkezései alapján villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzése kötelező a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén tulajdonosváltáskor illetve bérbeadáskor, kivételt képez ez alól, 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. Felek kijelentik, hogy a fentieket tudomásul vették és megértették.

III.5. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók. Szerződő Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd megfelelő és kimerítő tájékoztatást adott a vonatkozó hatályos jogszabályokról (különösképpen a Polgári Törvénykönyv, az Inyvtv, az Itv. és az Szjvtv).

Dr. Lipták Anna
ügyvéd

Kamarai azonosító szám: 36081346
Székhely: 5700 Gyula, Béke sgt. 47.
Adószám: 57651918-1-24

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



DR. LIPTÁK ANNA
ÜGYVÉD

III.6. Szerződő Felek jelen szerződést, mint ügyvédi tényvázlatot is írják alá azzal, hogy a szerződésben foglaltak mindenben megfelelnek az üzleti akaratuknak és egyebek jelen okiratba foglalását nem kéri. A Felek azonosítását az eljáró ügyvéd a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok ellenőrzése révén meggyőződött, az előírt adatokat az okiratban való rögzítéssel feltüntette. Felek a szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat kezelje, a személyi azonosító megadásának kötelezettségét az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXVI. törvény, az adóazonosító jel megadásának kötelezettségét az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény írja elő. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával a GDPR rendelkezéseire figyelemmel tudomásul veszik, hogy az itt rögzített személyes adatokat az eljáró ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettségei teljesítése okán kezeli, illetve a Felekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a Felek hozzájárulása alapján, e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatóak fel és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatóak. Az eljáró ügyvéd adatkezelési tájékoztatója megtalálható a www.katasztrorok.gov.hu weboldalon. Felek adatai a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmtv.) rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmtv. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

A Felek a szerződést elolvasták, megértették, egyezően értelmezték és mint valós üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag, saját kezűleg írták alá. Jelen ingatlan adásvételi szerződés 5 számozott oldalból áll és 6 példányban készült.

Gyula, 2023. június 28.

Kétegyháza Nagyközség Önkormányzata

Eladó képviselőként

Abrudán Andrea

alpolgármester

Toma Ildikó

Vevő

Banduláné Toma Mária

Vevő

Toma Jánosné

Haszonélvező

Készítettem és ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást elvállalom és meghatalmazást elfogadom.

Gyulán, 2023. év június 28. napján

Dr. Lipták Anna ügyvéd

kamarai azonosító száma: 36081346

székhely: 5700 Gyula, Béke sgt. 47.

ügyszám: LA/73/2023.

Dr. Lipták Anna
ügyvéd

kamarai azonosító száma: 36081346

székhely: 5700 Gyula, Béke sgt. 47.

telefon: 57051918-1-24

