

Hivatkozási szám: 37655/0/A/11

ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészt

a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencvárosi Önkormányzat (nyilvántartást vezető szervezet: MÁK, nyilvántartási szám: törzsszám 735726, 1092 Budapest, Bakáts tér 14., statisztikai szám: 15735722-8411-321-01, adószám: 15735722-2-43, képviselőjében eljár Baranyi Krisztina polgármester) mint eladó (továbbiakban eladó),

másrészről:

Góczán Zoltán

Születési családi és utóneve: ██████████

Születési helye és ideje: ██████████

Személyi azonosító: ██████████

Anyja neve: ██████████

██████████ szám alatti lakos

mint vevő (továbbiakban: vevő)
között az alábbi feltételekkel:

1. JELEN SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 1.1. Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest IX. kerület Belterületi 37655/0/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a 1094 Budapest Bokréta u. 15. I. em. 13. ajtószám alatti öröklakás, a hozzá tartozó 313/10000 közös tulajdoni illetőséggel együtt.
- 1.2. Az ingatlan per-, széljegy-, igény és tehermentes.

2. ADÁSVÉTEL

- 2.1. Eladó a 30/2020.(X.13.) önkormányzati rendeletben foglaltak, valamint a Gazdasági Bizottság 159/2025. (X.13.) számú határozata alapján eladja, Vevő – az ingatlan bérlője - az **1993. évi LXXVIII. tv. – Lakástörvény – 49. § (1) bekezdés a. pontja alapján megveszi adásvétel jogcímén az 1. pontban körülírt**

1094 Budapest Bokréta u. 15. I. em. 13. ajtó

szám alatti 1 szobás 33,76 m² alapterületű összkomfortos öröklakást, a felek által megtekintett, ismert állapotban.

- 2.2. Vevő az ingatlant lakottan, megtekintett állapotban és kimutatott területtel veszi meg. Vevő az ingatlan műszaki állapotát ismeri, azt elfogadja. Az ingatlan forgalmi értéke és az ebből képzett vételára a műszaki állapota alapján került meghatározásra.

3. VÉTELÁR

- 3.1. A szerződés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke **49.700.000,-Ft**
A vételár-kedvezmény összege (a forgalmi érték 50 %-a): **24.850.000,-Ft**
azaz **Huszonnégymillió-nyolcszázötvenezer** forint
a kedvezményes vételár (a forgalmi érték 50 %-a): **24.850.000,-Ft**
azaz **Huszonnégymillió-nyolcszázötvenezer** forint.

.....
Budapest Főváros IX. kerület
Ferencvárosi Önkormányzata
képviseli: Baranyi Krisztina
polgármester
Eladó

.....
Góczán Zoltán
Vevő

.....
Dr. ifj. Hirsch Tamás
Ügyvéd

3.2. Vevő a kedvezményes vételárat egyösszegben fizeti meg az Eladónak.

Vevőt az egyösszegű fizetésre tekintettel **2.982.000,-Ft.**

azaz **Kétmillió-kilencszáznyolcvankétezer** forint árendedmény illeti meg.

A szerződés megkötéséig fizetendő összeg: **21.868.000,-Ft**

azaz **Huszonegymillió-nyolyszázhatvannyolcezer** forint,

mely összeget Vevő **2026.01.13.** napon kiegyenlített, melynek átvételét Eladó jelen okirat aláírásával elismeri.

4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK, BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY

4.1. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a 37655/0/A/11 helyrajzi számú ingatlan 1/1 arányú tulajdonjoga vevő javára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett

4.2. Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg

4.2.1. 1. ranghelyen, jelen szerződés 3.1. pontjában rögzített 24.850.000,-Ft azaz Huszonnégy-millió-nyolcszázötvenezer,- forint vételár kedvezmény erejéig az adásvételi szerződés aláírásától számított 5 év határozott időre,

4.2.2. 2. ranghelyen jelen szerződés 3.2. pontjában rögzített 2.982.000,-Ft azaz Kétmillió-kilencszáznyolcvankétezer,- forint árendedmény erejéig az adásvételi szerződés aláírásától számított 5 év határozott időre,

Eladó javára jelzálogjogot alapítanak, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat rendelnek, amelyek ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez vevő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja.

Felek rögzítik, hogy a vételárhátralék, illetve vételár-kedvezmény hiánytalan megfizetését követően a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásból történő törltetése iránt Eladó jár el. Amennyiben Vevő az ingatlant a vételár-kedvezmény igénybevételétől számított 5 éven belül elidegeníti, úgy a még fennálló teljes vételárhátralék, valamint az igénybe vett vételár-kedvezmény összegét köteles eladónak megfizetni.

5. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

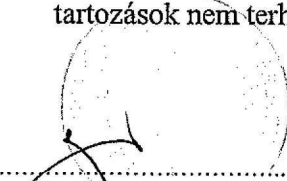
Jelen szerződés megkötésének időpontjában az ingatlan vevő birtokában van, így külön birtokátruházásra nem kerül sor. Vevő az adásvételi szerződés aláírásának napját követő hónap első napjától viseli az ingatlan terheit, de húzza annak hasznait is. A kárveszély viselése is ezen a napon száll át vevőre.

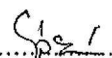
6. ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

A 176/2008. (VI. 30.) Korm. Rendelet 1. § (3) b. pontja alapján eladó köteles energetikai tanúsítványt készíteni és azt Vevő részére átadni. Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a HET-1035-6264 számú energetikai tanúsítványt átvette.

7. SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSOK ÉS EGYÉB NYILATKOZAZOK

7.1. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant adó vagy adók módjára behajtható tartozások nem terhelik.


Budapest Főváros IX. kerület
Ferenencváros Önkormányzata
képviseli: Baranyi Krisztina
polgármester
Eladó



Góczán Zoltán
Vevő


Dr. ifj. Hirsch Tamás
Ügyvéd

- 7.2. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlanon harmadik személynek nincs olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését korlátozná vagy kizárná, az ingatlanak nincs ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, a jelen jogügylet harmadik személy kielégítési alapját nem vonja el.
- 7.3. Eladó kötelezettséget vállal arra, és szavatol azért, hogy a jelen szerződés aláírását követően sem tesz semmilyen olyan intézkedést, amelynek következtében e jogi helyzet megváltozna, illetve amely azzal az eredménnyel jár, hogy az ingatlan tekintetében az ingatlan tulajdoni lapján bármilyen egyéb per, teher, illetve igény legyen bejegyezve és/vagy széljegyen feltüntetve. Amennyiben a jelen szerződés aláírását követően eladó bármilyen olyan intézkedést tesz, amely a jelen pontban meghatározott per-, teher- és igénymentes jogi helyzeten változtatna, úgy ebben az esetben vevő jogosult az eladóhoz címzett és küldött egyoldalú jognyilatkozattal a jelen szerződéstől elállni.
- 7.4. Vevő az ingatlan birtokában van, annak műszaki állapotát ismeri így esetleges hiányosságai címén az eladóval szemben semminemű igényt nem támaszthat.
- 7.5. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy magyar állampolgár, és tulajdonszerzési jogaiban korlátozva nincs.

8. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 8.1. Felek rögzítik, hogy az illetékről szóló 1990.évi XCIII. törvény 26.§ (1) bek. m.) pontja alapján Vevő mentesül a visszerthes vagyónáruházás illeték megfizetése alól.
- 8.2. Felek megállapítják, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 88.§ (5) bekezdés 5. pontja alapján jelen tulajdonjog bejegyzési eljárás tárgyánál fogva díjmentes.
- 8.3. Szerződő felek tudomásul veszik eljáró ügyvédnek az 1. pont szerinti lakás-ingatlan tekintetében az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet alapján alkalmazandó kötelezettségekre vonatkozó tájékoztatását, melynek értelmében a rendelet 1. mellékletét képező Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat 1.13.2. f.) pontja értelmében a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén felülvizsgálat végzendő tulajdonosváltáskor.
- 8.4. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 73. § (1) b) pontja rendelkezése szerint azonosítási kötelezettség terheli felek adatai vonatkozásában. Felek kijelentik, hogy adataik a szerződésben helyesen kerültek rögzítésre az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok alapján. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd ok-irataikról fénymásolatot készítsen, és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.
- 8.5. Vevő jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Eladó az okiratairól fénymásolatot készítsen, és azokban rögzített adatait a szerződéssel együtt kezelje.


Budapest Főváros IX. kerület
Ferencváros Önkormányzata
képviseli: Baranyi Krisztina
polgármester
Eladó


Góczán Zoltán
Vevő

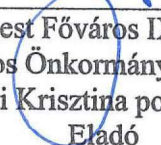

Dr. ifj. Hirsch Tamás
Ügyvéd

- 8.6. Felek tudomásul veszik, hogy adataik az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, valamint ennek módosításáról szóló 2018. évi XXXVIII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettség teljesítése érdekében kezelhetők.
 - 8.7. Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvénybe.
 - 8.8. Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind Eladó, mind Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
 - 8.9. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020.(X.13.) önkormányzati rendelete, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény, valamint az ingatlan-nyilvántartási, az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C.tv. 88: § (5) bekezdés 5. pontja az irányadó.
9. Felek jelen okirat elkészítésével, szerkesztésével, ellenjegyzésével, a jelen okirattal összefüggő eljárási kötelezettségek teljesítéséhez szükséges képviselet ellátásával - ideértve a földhivatal előtti eljárást, és az esetleges - a széljegy tartalmát nem módosító -, az okirat hibájának vagy hiányosságának megszüntetéséhez szükséges okiratszerű javítások elvégzésével meghatalmazzák a Hirsch Ügyvédi Irodát (pc.: 1055 Budapest, Falk Miksa u. 12. 5. em. 3./pc./, KASZ: 36061959 /szh.: 1126 Bp., Németvölgyi út 11./, irodavezető: Dr. ifj. Hirsch Tamás), aki a meghatalmazást elfogadja.

Szerződő felek fenti megállapodásukat átolvasva és közösen értelmezve, azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Kelt Budapesten, 2026. január 14. napján.


Góczán Zoltán
Vevő


Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata képviseli
Baranyi Krisztina polgármester.
Eladó

A jelen okiratot Dr. ifj. Hirsch Tamás ügyvéd (Hirsch Ügyvédi Iroda, postacím, félfogadás: 1055 Budapest, Falk M. u. 12., KASZ: 36061959 /szh.: 1126 Budapest, Németvölgyi út 11./) készítettem és ellenjegyzem:

Kelt: Budapest, 2026. január 14. napján.


Dr. ifj. Hirsch Tamás
okiratkészítő ügyvéd
Hirsch Ügyvédi Iroda
Lev.c.: 1055 Budapest,
Falk Miksa utca 12.
Székhely: 1126 Budapest,
Németvölgyi út 11.