

Hivatkozási szám: 37208/0/A/7

## ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

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:

Neve: **Bátyi Gyula Attila**

Születési családi és utóneve: [REDACTED]

Születési helye és ideje: [REDACTED]

Személyi azonosító: [REDACTED]

Anyja neve: [REDACTED]

[REDACTED] szám alatti lakos

mint vevő (továbbiakban: vevő)

Neve: **Bátyi Gyula Attiláné**

Születési családi és utóneve: [REDACTED]

Születési helye és ideje: [REDACTED]

Személyi azonosító: [REDACTED]

Anyja neve: [REDACTED]

[REDACTED] 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 37208/0/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a 1094 Budapest Tűzoltó u. 74. I. em. 1. ajtószám alatti öröklakás, a hozzá tartozó 495/10000 közös tulajdoni illetőséggel együtt.

1.2. Az ingatlan per-, széljegy-, igény és tehermentes.

### 2. HATÁLYBA LÉPÉS

Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a 4.3. pontban rögzített vételár hátralékról közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozatot tesznek, melyben tartozásuk tényét és összegszerűségét elismerik. Jelen szerződés a Vevők által tett közjegyzői közokiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozat, a Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Irodájához történő benyújtásának napján lép hatályba.

### 3. ADÁSVÉTEL

3.1. Eladó a 30/2020.(X.13.) önkormányzati rendeletben foglaltak, valamint a Gazdasági Bizottság 153/2025. (X.7.) számú határozata alapján eladja, **Vevők, mint az ingatlan bérlői - az 1993. évi LXXVIII. tv. – Lakástörvény – 49. § (1) bekezdés a. pontja alapján** megveszik adásvétel jogcímén az 1. pontban körülírt

**1094 Budapest Tűzoltó u. 74. I. em. 1.**

szám alatti 1 szoba, 1 félszoba 40,54 m<sup>2</sup> alapterületű összkomfortos öröklakást, a felek által megtekintett, ismert állapotban.

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

.....  
Bátyi Gyula Attila  
Vevő

.....  
Bátyi Gyula Attiláné  
Vevő

.....  
Dr. ifj. Hirsch Tamás  
Ügyvéd


- 3.2. Vevők az ingatlant lakottan, megtekintett állapotban és kimutatott területtel veszik meg. Vevők az ingatlan műszaki állapotát ismerik, azt elfogadják. Az ingatlan forgalmi értéke és az ebből képzett vételára a műszaki állapota alapján került meghatározásra.

#### 4. VÉTELÁR

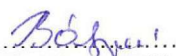
- 4.1. A szerződés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke **62.700.000,-Ft**  
A vételár-kedvezmény összege (a forgalmi érték **40 %-a**): **25.080.000,-Ft**  
azaz **Huszonötmillió-nyolcvanezer** forint  
a kedvezményes vételár (a forgalmi érték **60 %-a**): **37.620.000,-Ft**  
azaz **Harminchétmillió-hatszázhuszezer** forint.
- 4.2. Vevő a vételár előleget, mely a kedvezményes vételár **20 %-a** **7.524.000,-Ft**  
azaz **Hétmillió-ötszázhuszonnégyezer** forint  
mely összeget Vevő 2025.12.31. napján megfizetett, melynek átvételét Eladó jelen okirat aláírásával elismeri.
- 4.3. Vevő a fennmaradó **30.096.000,-Ft**  
azaz **Harmincmillió-kilencvenhatezer** forint  
vételhátralékot és annak évi **5 %** kamatát **2026.02.01.-től kezdődően 2041.01.31.-ig**  
minden hó 10. napjáig **237.995,-Ft**  
azaz **Kétszázharminchétezer-kilencszázkilencvenöt** forint  
összegű havi részletekben köteles az eladó által adott csekkszámára megfizetni.
- 4.4. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésben rögzített törlesztő részletek fizetésének 3 hónapot meghaladó elmaradása esetén, az 5.) pont szerinti és a késedelembe esés időpontjában még fennálló teljes vételhátralék egyösszegben esedékessé válik. Vevők a vételhátralék után a késedelembe esés napjától a kifizetés napjáig a Ptk. szerinti késedelmi kamatot kötelesek fizetni. Vevők tudomásul veszik, hogy szerződéses esetén Eladó a Ptk. 6:140. §, 6:227. § alapján gyakorolhatja az elállás jogát.
- 4.5. Vevők tudomásul veszik, hogy amennyiben az ingatlant bármely végrehajtás során lefoglalják, a teljes vételár kifizetése egyösszegben esedékessé válik.
- 4.6. Eladó tájékoztatja Vevőket, hogy amennyiben a teljes vételhátralékot egyösszegben kiegyenlítik, 15% árengedményre jogosultak. A teljes vételár kiegyenlítését el nem érő többletbefizetés esetén az árengedmény mértéke a kötelező összeg befizetését meghaladó összeg 15%-a. Amennyiben Vevők az ingatlant az engedmény igénybevitelétől számított 5 éven belül elidegenítik, az igénybe vett árengedmény összegét kötelesek eladónak megfizetni.


#### 5. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK, BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY

- 5.1. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a 37208/0/A/7 helyrajzi számú ingatlan 1/1 arányú tulajdonjoga vevők javára, egymás között 1/2-1/2 arányban, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

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

  
Bányi Gyula Attila  
Vevő

  
Bányi Gyula Attiláné  
Vevő

  
Dr. ifj. Hirsch Tamás  
Ügyvéd

5.2. Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg

5.2.1. 1. ranghelyen, jelen szerződés 4.3. pontjában rögzített 30.096.000,-Ft azaz Harmincmillió-kilencvenhatezer forint vételárhátralék, és annak járulékaik erejéig a vételár teljes kiegyenlítéséig,

5.2.2. 2. ranghelyen jelen szerződés 4.1. pontjában rögzített 25.080.000,-Ft azaz Huszonötmillió-nyolcvanezer forint vételár-kedvezmény erejéig az adás-vételi szerződés aláírásától számított 5 év határozott időre,

Eladó javára jelzálogjogot alapítanak, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat rendelnek, amelyek ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez vevők feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják.

Felek rögzítik, hogy a vételárhátralék, illetve vételár-kedvezmény hiánytalan megfizetését követően a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásból történő töröltetése iránt Eladó jár el. Amennyiben Vevők az ingatlant a szerződés aláírásától számított 5 éven belül elidegenítik, úgy a még fennálló teljes vételárhátralék, valamint az igénybe vett vételár-kedvezmény összegét kötelesek eladónak megfizetni.

## 6. BIRTOKÁTRUHÁZÁS


Jelen szerződés megkötésének időpontjában az ingatlan vevők birtokában van, így külön birtokátruházásra nem kerül sor. Vevők az adásvételi szerződés aláírásának napját követő hónap első napjától viselik az ingatlan terheit, de húzzák annak hasznait is. A kárveszély viselése is ezen a napon száll át vevőkre.

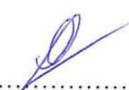
## 7. ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

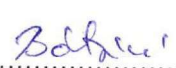
A 176/2008. (VI. 30.) Korm. Rendelet 1. § (3) b. pontja alapján eladó köteles energetikai tanúsítványt készíteni és azt Vevők részére átadni. Vevők jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy a HET-1035-6564 számú energetikai tanúsítványt átvették.


## 8. SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSOK ÉS EGYÉB NYILATKOZÁSOK

- 8.1. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant adó vagy adók módjára behajtható tartozások nem terhelik.
- 8.2. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlanon harmadik személynek nincs olyan joga, amely a vevők tulajdonszerzését korlátozná vagy kizárná, az ingatlanok nincs ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, a jelen jogügylet harmadik személy kielégítési alapját nem vonja el.
- 8.3. 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, 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 vevők jogosultak az eladóhoz címzett és küldött egyoldalú jognyilatkozattal a jelen szerződéstől elállni.
- 8.4. Vevők az ingatlan birtokában van, annak műszaki állapotát ismerik így esetleges hiányosságai címén az eladóval szemben semminemű igényt nem támaszthat.
- 8.5. Vevők büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy magyar állampolgárok, és tulajdonszerzési jogaikban korlátozva nincsenek.

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

  
Bátyi Gyula Attila  
Vevő

  
Bátyi Gyula Attiláné  
Vevő

  
Dr. ifj. Hirsch Tamás  
Ügyvéd

## 9. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 9.1. Vevők a vételárhátralék kifizetéséig kötelesek az ingatlanra lakásbiztosítást kötni, és annak kedvezményezettjeiként a vételárhátralék erejéig az eladót megnevezni.
- 9.2. Felek rögzítik, hogy az illetékről szóló 1990.évi XCIII. törvény 26.§ (1) bek. m.) pontja alapján Vevők mentesülnek a visszerhes vagyónáruházas illeték megfizetése alól.
- 9.3. Felek megállapítják, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 88.§ (5) bekezdés 5. pontja alapján jelen tulajdonjog bejegyzési eljárás tárgyánál fogva díjmentes.
- 9.4. 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.
- 9.5. 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.
- 9.6. Vevők jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adják ahhoz, hogy Eladó az okiratairól fénymásolatot készítsen, és azokban rögzített adatait a szerződéssel együtt kezelje.
- 9.7. 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.
- 9.8. Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvénybe.
- 9.9. Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind Eladó, mind Vevők feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
- 9.10. 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.



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

Bátyi Gyula Attila  
Vevő


Bátyi Gyula Attiláné  
Vevő

Dr. ifj. Hirsch Tamás  
Ügyvéd

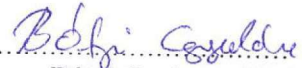
10. Felek jelen okirat elkészítésével, szerkesztésével, ellenjegyzésével, a jelen okirattal összefüggő eljárási kötelezettségek teljesítéséhez szükséges képviselői ellátásával - ideértve a földhivatal előtti eljárást, és az esetleges - a széljegy tartalmát nem módosító -, az okirat hibájának vagy hiányosságának 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 22. napján.**

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

  
Bányi Gyula Attila  
Vevő

  
Bányi Gyula Attiláné  
Vevő

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

Kelt: Budapest, 2026. január 22. napján.

  
Dr. ifj. Hirsch Tamás  
okiratkészítő ügyvéd

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

