

Hivatkozási szám: 37401/0/A/20

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: **Dr. Belina Gábor**

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 37401/0/A/20 hrsz. alatt felvett, természetben a 1094 Budapest Balázs Béla u. 14. I. em. 17. ajtószám alatti öröklakás, a hozzá tartozó 198/10000 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 154/2025. (X.7.) számú határozata alapján eladja, **Vevő, mint az ingatlan bérlője - az 1993. évi LXXVIII. tv. – Lakástörvény – 49. § (1) bekezdés a. pontja alapján megveszi adásvétel jogcímén az 1. pontban körülírt**

1094 Budapest Balázs Béla u. 14. I. emelet 17. ajtó

szám alatti 2 szobás 55,07 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.


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


Dr. Belina Gábor
Vevő


Dr. ifj. Hirsch Tamás
Ügyvéd

3. VÉTELÁR

- 3.1. A szerződés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke **79.800.000,-Ft**
A vételár-kedvezmény összege (a forgalmi érték 50 %-a): **39.900.000,-Ft**

azaz **Harminckilencmillió-kilencszázezer** forint

- a kedvezményes vételár (a forgalmi érték 50 %-a): **39.900.000,-Ft**

azaz **Harminckilencmillió-kilencszázezer** forint.

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

- Vevőt az egyösszegű fizetésre tekintettel: 4.788.000,-Ft**

azaz **Négymillió-hétszáznyolcvannyolcezer** forint árengedmény illeti meg.

- A szerződés megkötéséig fizetendő összeg: **35.112.000,-Ft**

azaz **Harmincötmillió-száztizenkettőezer** forint,

mely összeget Vevő **2016.01.19.** napon megfizetett, melynek átvételét Eladó jelen okirat aláírásával elismeri.

4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK, BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY

- 4.1. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a 37401/0/A/20 helyrajzi számú ingatlan 1/1 arányú tulajdonjoga vevő javára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett

- 4.1. Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg

- 4.1.1. 1. ranghelyen, jelen szerződés 3.1. pontjában rögzített 39.900.000,-Ft azaz Harminckilencmillió-kilencszázezer,- forint vételár kedvezmény erejéig az adásvételi szerződés aláírásától számított 5 év határozott időre,

- 4.1.2. 2. ranghelyen jelen szerződés 3.2. pontjában rögzített 4.788.000,-Ft azaz Négymillió-hétszáznyolcvannyolcezer,- forint árengedmény 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.


Amennyiben Vevő az ingatlant a szerződés aláírásától számított 5 éven belül elidegeníti, úgy az igénybe vett vételár-kedvezmény és árengedmény 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-1035-6582 számú energetikai tanúsítványt átvette.


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


Dr. Belina Gábor
Vevő


Dr. ifj. Hirsch Tamás
Ügyvéd

7. SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSOK ÉS EGYÉB NYILATKOZAZOK

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

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

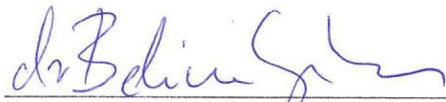
BG
Dr. Belina Gábor
Vevő

Dr. ifj. Hilsch Tamás
Ügyvéd

- 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 Ingatlannyilvántartásról 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 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.



Dr. Belina Gábor
Vevő



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

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.