

Hivatkozási szám: 37320/0/A/5

ADÁS-VÉTELI ÉS HASZONÉLVEZETI JOGOT ALAPÍTÓ 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, képviselőjében eljár Baranyi Krisztina polgármester) mint eladó (továbbiakban eladó),

másrészről:

Neve: Gáspár Árpád Márk

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: Nagy Mária

Születési családi és utóneve: [REDACTED]

Születési helye és ideje: [REDACTED]

Személyi azonosító: [REDACTED]

Anyja neve: [REDACTED]

[REDACTED] szám alatti lakos

mint hasznélvező

között az alábbi feltételekkel:

1. JELEN SZERZŐDÉS TÁRGYA

1.1. Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest IX. kerület belterület 37320/0/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a 1094 Budapest Márton u. 21. fszt. 2. ajtószám alatti öröklakás, a hozzá tartozó 343/10000 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 157/2025.(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 Márton u. 21. fszt. 2. ajtó

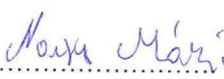
szám alatti 2 lakószoba, 55,01 m² alapterületű összkomfortos öröklakást, a felek által megtekintett, ismert állapotban.


2.2. Vevők holtig tartó hasznélvezeti jogot alapítanak Hasznélvezeti jogszerző javára hasznélvezeti jog alapítása címén az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára.

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.


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


Gáspár Árpád Márk
Vevő


Nagy Mária
Hasznélvező


Dr. Ifj. Hirsch Tamás
Ügyvéd

3. VÉTELÁR

- 3.1. A szerződés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke **69.000.000,-Ft**
A vételár-kedvezmény összege (a forgalmi érték **50 %-a**): **34.500.000,-Ft**
azaz **Harmincnégymillió-ötszázézer** forint
a kedvezményes vételár (a forgalmi érték **50 %-a**): **34.500.000,-Ft**
azaz **Harmincnégymillió-ötszázézer** forint.
- 3.2. Vevő a kedvezményes vételárat egyösszegben fizeti meg az Eladónak.
Vevőt az egyösszegű fizetésre tekintettel: **4.140.000,-Ft**
azaz **Négymillió-száznegyvenezer** forint árengedmény illeti meg.
A szerződés megkötéséig fizetendő összeg: **30.360.000,-Ft**
azaz **Harmincmillió-háromszázhatvanezer** forint,
mely összeget Vevő **2016.01.21.** 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.
- 4.2. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a Haszonélvezeti jogszerző javára holtig tartó haszonélvezeti jog, haszonélvezeti jog alapítás jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
- 4.3. Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg
- 4.3.1. 1. ranghelyen, jelen szerződés 3.1. pontjában rögzített 34.500.000,-Ft azaz Harmincnégymillió-ötszázézer,- forint vételár kedvezmény erejéig az adásvételi szerződés aláírásától számított 5 év határozott időre,
- 4.3.2. 2. ranghelyen jelen szerződés 3.2. pontjában rögzített 4.140.000,-Ft azaz Négymillió-száznegyvenezer,- 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.

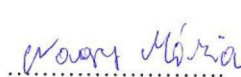
Amennyiben Vevő az ingatlant a szerződés aláírásától számított 5 éven belül elidegeníti, úgy az igénybe vett vételár-kedvezmény és árengedmény összegét köteles eladónak megfizetni.

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.


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


Gáspár Árpád Márk
Vevő


Nagy Mária
Haszonélvező


Dr. Ifj. Hirsch Tamás
Ügyvéd

6. ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

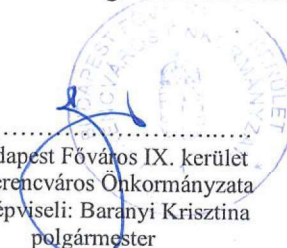
A 176/2008. (VI. 30.) Korm. Rendelet 1. § (3) b. pontja alapján eladó köteles energetikai tanúsítványt készíteni és azt Vevő részére átadni. Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a HET-1037-4909 számú energetikai tanúsítványt átvette.

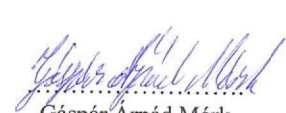
7. SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSOK ÉS EGYÉB NYILATKOZAZOK

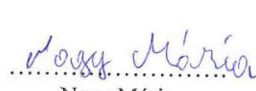
- 7.1. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant adó vagy adók módjára behajtható tartozások nem terhelik.
- 7.2. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlanon harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevők tulajdonszerzését korlátozná vagy kizárná, az ingatlanok nincs ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, a jelen jogügylet harmadik személy kielégítési alapját nem vonja el.
- 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 Vevők 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, és Haszonélvezeti jogszerző büntetőjogi felelőssége tudatában kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, tulajdonszerzési jogaikban korlátozva nincsenek.

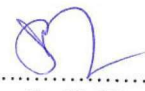
8. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 8.1. Felek rögzítik, hogy az illetékről rendelkező 1990.évi XCIII. törvény 26.§ (1) bek. m.) pontja alapján Vevők mentesül a visszerthes vagyonaátruházás illeték megfizetése alól.
- 8.2. Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi V. törvény 88.§ (5) bekezdés 5. pontja alapján Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja alól teljes tárgyi díjmentességben részesül.
- 8.3. Szerződő felek továbbá 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. fb.) pontja értelmében a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén felülvizsgálat végzendő tulajdonosváltáskor. A felülvizsgálat elhagyható, ha a következő két feltétel együttesen teljesül: fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van és 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységgű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.
- 8.4. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli Vevő adatai vonatkozásában. Vevő kijelenti, hogy adatai a szerződésben helyesen kerültek rögzítésre az általa bemutatott személyi azonosító okmányok alapján.


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


Gáspár Árpád Márk
Vevő

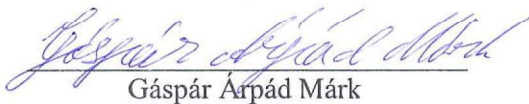

Nagy Mária
Haszonélvező

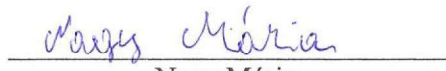

Dr. Ifj. Hirsch Tamás
Ügyvéd


- 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 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 Vevők 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 29. napján.


Gáspár Árpád Márk
Vevő


Nagy Mária
Haszonélvező


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 29. napján.


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