

Hivatkozási szám: 37439/0/A/13

## 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:

Neve: **Sebők Endre**

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 belterület 37439/0/A/13 hrsz. alatt felvett, természetben a 1094 Budapest Bokréta u. 23. I. em. 11. ajtószám alatti öröklakás, a hozzá tartozó 417/10000 közös tulajdoni illetőséggel együtt.

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

### 2. HATÁLYBA LÉPÉS

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a 4.3. pontban rögzített vételár hátralékról közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozatot tesz, melyben tartozása tényét és összegszerűségét elismeri. Jelen szerződés a Vevő 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 156/2025. (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 Bokréta u. 23. I. em. 11. ajtó**

szám alatti 1 szobás, 37 m<sup>2</sup> alapterületű összkomfortos öröklakást, a felek által megtekintett, ismert állapotban.

3.2. 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.

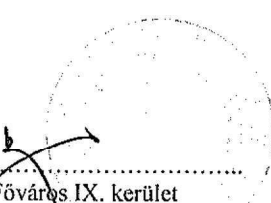
Budapest Főváros IX. kerület  
Ferencvárosi Önkormányzata  
képviseli: Baranyi Krisztina  
polgármester  
Eladó

Sebők Endre  
Vevő


Dr. ifj. Hirsch Tamás  
Ügyvéd

#### 4. VÉTELÁR

- 4.1. A szerződés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke **58.700.000,-Ft**  
A vételár-kedvezmény összege (a forgalmi érték **40 %-a**): **23.480.000,-Ft**  
azaz **Huszonhárommillió-négyyszáznyolcvanezer** forint  
a kedvezményes vételár (a forgalmi érték **60 %-a**): **35.220.000,-Ft**  
azaz **Harmincötmillió-kétszázhuszezer** forint.
- 4.2. Vevő a vételár előleget, mely a kedvezményes vételár **20 %-a** **7.044.000,-Ft**  
azaz **Hétmillió-negyvennégyezer** forintot  
mely összeget Vevő **2026.01.26.** napján megfizetett, melynek átvételét Eladó jelen okirat aláírásával elismeri.
- 4.3. Vevő a fennmaradó **28.176.000,-Ft**  
azaz **Huszonnyolcmillió-százhetvenhatezer** forint  
vételárhátralékot és annak évi **5 %** kamatát **2026.02.01.-től kezdődően 2041.01.31.-ig**  
minden hó 10. napjáig **222.815,-Ft**  
azaz **Kétszázhuszonkettőezer-nyolcszázötvenöt** 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 késelemben és időpontjában még fennálló teljes vételárhátralék egyösszegben esedékessé válik. Vevő a vételárhátralék után a késelemben és napjától a kifizetés napjáig a Ptk. szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni. Vevő tudomásul veszi, hogy szerződésszegés esetén Eladó a Ptk. 6:140. §, 6:227. § alapján gyakorolhatja az elállás jogát.
- 4.5. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben az ingatlant bármely végrehajtás során lefoglalják, a teljes vételár kifizetése egyösszegben esedékessé válik.
- 4.6. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy amennyiben a teljes vételárhátralékot egyösszegben kiegyenlíti, 15% árengedményre jogosult. A teljes vételár kiegyenlítését el nem érő többletbefizetés esetén az árengedmény mértéke a kötelező összeg befizetését meghaladó összeg 15%-a. Amennyiben Vevő az ingatlant az engedmény igénybevételeitől számított 5 éven belül elidegeníti, az igénybe vett árengedmény összegét köteles eladónak megfizetni.

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

  
Sebők Endre  
Vevő

  
Dr. ifj. Hirsch Tamás  
Ügyvéd

## 5. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK, BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY

- 5.1. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a 37439/0/A/13 helyrajzi számú ingatlan 1/1 arányú tulajdonjoga vevő javára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett
- 5.2. Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg
- 5.2.1. 1. ranghelyen, jelen szerződés 4.3. pontjában rögzített 28.176.000,-Ft azaz Huszonnyolcmillió-egyszázhetvenhatezer forint vételárhátralék, és annak járulékai erejéig a vételár teljes kiegyenlítéséig,
- 5.2.2. 2. ranghelyen jelen szerződés 4.1. pontjában rögzített 23.480.000,-Ft azaz Huszonhárommillió-négyszáznyolcvanezer 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 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 töröltetése iránt Eladó jár el. Amennyiben Vevő az ingatlant a szerződés aláírásától számított 5 éven belül elidegeníti, úgy a még fennálló teljes vételárhátralék, valamint az igénybe vett vételár-kedvezmény összegét köteles eladónak megfizetni.

## 6. 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.

## 7. 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-1035-6555 számú energetikai tanúsítványt átvette.

## 8. SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSOK ÉS EGYÉB NYILATKOZAZOK

- 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 vevő tulajdonszerzését korlátozná vagy kizárná, az ingatlannak nincs ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, a jelen jogügylet harmadik személy kielégítési alapját nem vonja el.

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

Sebők Endre  
Vevő

Dr. ifj. Hirsch Tamás  
Ügyvéd

- 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 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.
- 8.4. Vevő az ingatlan birtokában van, annak műszaki állapotát ismeri így esetleges hiányosságai címén az eladóval szemben semminemű igényt nem támaszthat.
- 8.5. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy magyar állampolgár, és tulajdonszerzési jogaiban korlátozva nincs.

## 9. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 9.1. Vevő a vételárhátralék kifizetéséig köteles az ingatlanra lakásbiztosítást kötni, és annak kedvezményezettjeként a vételárhátralék erejéig az eladót megnevezni.
- 9.2. Felek rögzítik, hogy az illetékről szóló 1990.évi XCIII. törvény 26.§ (1) bek. m.) pontja alapján Vevő mentesül 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. Vevő jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja 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.

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

  
Sebők Endre  
Vevő


  
Dr. ifj. Hirsch Tamás  
Ügyvéd

- 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 Vevő 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.
10. 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.

  
Sebők Endre  
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 29. 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.

