

Hivatkozási szám: 37401/0/A/47

ADÁSVÉTELI 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: **Tarcza Mihály**

Születési családi és utóneve: [REDACTED]

Születési helye és ideje: [REDACTED]

Személyi azonosító: [REDACTED]

Anyja neve: [REDACTED]

[REDACTED] szám alatti lakos

mint vevő

Neve: **Tarcza Mihály**

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 37401/0/A/47 hrsz. alatt felvett, természetben a 1094 Budapest Balázs Béla utca 14. tetőtér 44. ajtószám alatti öröklakás, a hozzá tartozó 151/10000 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 összegezését 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 171/2025.(XI.11) 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 utca 14. tetőtér 44. ajtó

szám alatti 2 lakószoba, 41,94 m² alapterületű összkomfortos öröklakást, a felek által megtekintett, ismert állapotban.


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


Tarcza Mihály
Vevő


Tarcza Mihály
Hasznélvező


Dr. Ifj. Hirsch Tamás
Ügyvéd


- 3.2. Vevő holtig tartó haszonélvezeti jogot alapít Haszonélvezeti jogszerző javára haszonélvezeti jog alapítása címén az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára.


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.


4. VÉTELÁR

- 4.1. A szerződés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke **57.400.000,-Ft**
A vételár-kedvezmény összege (a forgalmi érték **50 %-a**): **28.700.000,-Ft**
azaz **Huszonnyolcmillió-hétszázézer** forint
a kedvezményes vételár (a forgalmi érték **50 %-a**): **28.700.000,-Ft**
azaz **Huszonnyolcmillió-hétszázézer** forint.
- 4.2. Vevő a vételár előleget, mely a kedvezményes vételár **20 %-a** **5.740.000,-Ft**
azaz **Ötmillió-hétszáznegyvenezer** forintot
mely összeget Vevő **2026.02.05.** napon megfizetett, melynek átvételét Eladó jelen okirat aláírásával elismeri.
- 4.3. Vevő a fennmaradó **22.960.000,-Ft**
azaz **Huszonkettőmillió-kilencszázhatvanezer** forint
vételhátralékot és annak évi **5 %** kamatát **2026.03.01.-től kezdődően 2041.02.28.-ig**
minden hó 10. napjáig **181.565,-Ft**
azaz **Egyszáznyolcvanegyezer-ötszázhatvanöt** forint
összegű havi részletekben köteles az eladó által adott csekkszámra 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. Vevő a vételhátralék után a késedelembe esés 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 vételhátralékot 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 igénybevételelől számított 5 éven belül elidegeníti, az igénybe vett árengedmény összegét köteles eladónak megfizetni.


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


Tarcza Mihály
Vevő


Tarcza Mihály
Haszonélvező


Dr. Ifj. Hirsch Tamás
Ügyvéd

5. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK, BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY

- 5.1. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a 37401/0/A/47 helyrajzi számú ingatlan 1/1 arányú tulajdonjoga vevő javára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
- 5.2. 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.
- 5.3. Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg
- 5.3.1. 1. ranghelyen, jelen szerződés 4.3. pontjában rögzített 22.960.000,-Ft azaz Huszonkettőmillió-kilencszázhatvan ezer forint vételárhátralék, és annak járuléai erejéig a vételár teljes kiegyenlítéséig,
- 5.3.2. 2. ranghelyen jelen szerződés 4.1. pontjában rögzített 28.700.000,-Ft azaz Huszonnyolcmillió-hétszáz ezer 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

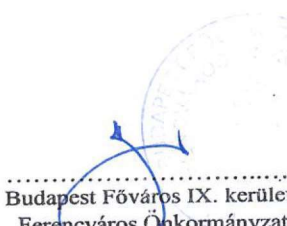
Jelen szerződés megkötésének időpontjában az ingatlan Vevő birtokában van, így külön birtokátruházásra nem kerül sor. Vevő az adásvételi szerződés aláírásának napját követő hónap első napjától viseli az ingatlan terheit, de húzza annak hasznait is. A kárveszély viselése is ezen a napon száll át Vevőre.


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-1038-6399 számú energetikai tanúsítványt átvette.

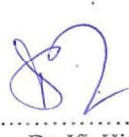
8. SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSOK ÉS EGYÉB NYILATKOZÁSOK

- 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 ingatlannak nincs ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, a jelen jogügylet harmadik személy kielégítési alapját nem vonja el.


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


.....
Tarcza Mihály
Vevő

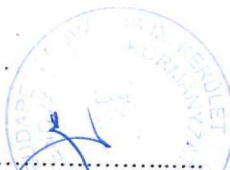

.....
Tarcza Mihály
Haszonélvező


.....
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 Vevők 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, és Haszonélvezeti jogszerző büntetőjogi felelőssége tudatában kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, tulajdonszerzési jogaikban korlátozva nincsenek.

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 rendelkező 1990.évi XCIII. törvény 26.§ (1) bek. m.) pontja alapján Vevők mentesül a visszerthes vagyonaátruházás 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. 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.
- 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.
- 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 értékárnytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.


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

Tarcsa Mihály
Vevő

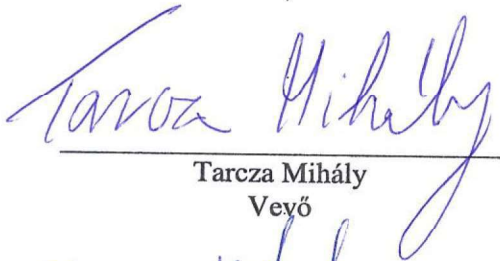
Tarcsa Mihály
Haszonélvező

Dr. Ifj. Hirsch Tamás
Ügyvéd

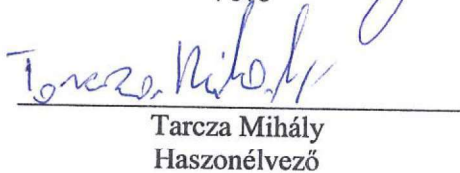
- 9.10. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020.(X.13.) önkormányzati rendelete, a lakások és helyiségek bérletére, valamint 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. február 12. napján.



Tarcza Mihály
Vevő




Tarcza Mihály
Haszonélvező


Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata képviseli:
Baranyi Krisztina polgármester
Éladó

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. február 12. napján.


Dr. ifj. Hirsch Tamás
okiratkészítő ügyvéd



Dr. ifj. Hirsch Tamás
Hirsch Ügyvédi Iroda
Lakás: 1055 Budapest,
Falk Miksa u. 12.
Székhely: 1126 Budapest,
Németvölgyi út 11.

