

1. melléklet.

Tisztelt Önkormányzat!

... vagyos (... , Személyi sz. ... , Anyja neve: ...
MÓLIÁ) Szerelném bevételezni az önkormányzatot a 1043 Budapest IV. ker,
Lorántffy Zsuzsanna utca 12. 1/4. ingatlan elővásárlási jogának a
lemondását!

csatlakozom a vételi szerződéshez!

Elérhetőségeim:

tel.: ...

Email: ...

Válaszokat és mielőbbi elbírálást előre is köszönöm!

Tisztelettel: ...

Bp. 2025. 09. 05

Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Polgármesteri Hivatal Ügyviteli Osztály	
2025. Szept. 05.	
48/43957-1/2025	
Sorszám	Melléklet
Előirat száma	

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

GARCIA DE QUIROS SAN MARTIN SUSANA (születési neve: Garcia de Quiros San Martin Susana, született: 1985.03.05., anyja születési neve: San Martin Videl Amelia, lakcíme: 1043 Budapest IV. ker., Lorántffy Zsuzsanna u. 12. 1/7., személyi azonosító jele: 260101010101010101, adóazonosító jele: 260101010101010101, állampolgársága: spanyol),
mint eladó, a továbbiakban „Eladó”,

másrészről

EL (születési neve: EL, született: EL, anyja születési neve: EL, lakcíme: EL, anyja lakcíme: EL, személyi azonosító jele: EL, adóazonosító jele: EL, állampolgársága: magyar),
és

EL (születési neve: EL, anyja neve: EL, születési hely és idő: EL, személyi azonosító jele: EL, adóazonosító jele: EL, állampolgársága: magyar),
mint vevők, a továbbiakban „Vevők”,

Eladó és Vevők a továbbiakban külön-külön „Fél”, együttesen „Felek” között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

Az ingatlan

- Felek rögzítik, hogy Eladó kizárólagos (1/1 eszmei hányadú) tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya ingatlan-nyilvántartásában a Budapest IV. kerület belterület 70484/0/A/7 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1043 Budapest IV. ker., Lorántffy Zsuzsanna utca 12. 1. emelet 7. ajtó szám alatt található, a tulajdoni lap szerint 2 egész szobából, valamint az alapító okiratban meghatározott mellékhelyiségekből álló, 66 m² alapterületű lakás, továbbá a közös tulajdonból a lakáshoz tartozó 166/1000 tulajdoni hányad (a továbbiakban: *Ingatlan*).
Felek rögzítik, hogy az alapító okirat szerint a lakáshoz tartozik egy 2,3 m² nagyságú erkély, így a megvásárlandó lakás nettó alapterülete 67,15 m² (a lakás nettó alapterületéhez [66 m²] hozzáadva az erkély területének [2,3 m²] felét [1,15 m²]).
- A 2025. szeptember 3. napján lekért e-hiteles tulajdoni lap-teljes másolata az alábbi terheket tartalmazza az Ingatlan vonatkozásában:
2.1.
- Önálló zálogjog 7.570.000,-Ft, azaz hétmillió-ötszázhetvenezer forint és járulékai erejéig az OTP Bank Nyrt. (cím: 1051 Budapest, V. ker. Nádor utca 16.) A bejegyző határozat száma: 44569/1/2017/17.01.27., tulajdoni lap III/6. rovata.

.....
GARCIA DE QUIROS SAN MARTIN SUSANA
Eladó

.....
Vevő

.....
Vevő

Alulírott, dr. Sinka Krisztina ügyvéd, a jelen okiratot az utolsó oldalon ellenjegyzem. Az okirat aláírásának és ellenjegyzésének helye és időpontja ugyancsak az utolsó oldalon található.

Dr. Sinka Krisztina egyéni ügyvéd
székhely: 1055 BUDAPEST FALK MIKSA U. 24-26. V/33/A.
KASZ: 36068411

Dr. Sinka Krisztina
ügyvéd
1055 Budapest, Falk Miksa u. 24-26. V. em. 33/A
Tel., Fax: 302-55-95, 06-30-201-05-47
E-mail: sk@sinka.hu
Adószáma: 42955105-1-41

- Elővásárlási jog Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata (cím: 1041 Budapest IV. ker., István út 14.) jogosult javára az 1997. évi LXXVIII. törvény 25. § (1) bekezdése alapján. Bejegyző határozat száma: 36810/1/2019/19.01.16., tulajdoni lap III/10. rovata.
- Önálló zálogjog 31.200.000,-Ft, azaz harmincegymillió-kétszázezer forint erejéig az UNICREDIT Bank Hungary Zrt. (1054 BUDAPEST V. ker. Szabadság tér 5-6.) jogosult javára. Bejegyző határozat száma: 372214/2/2022/22.06.30., tulajdoni lap III/22. rovata.
- Elidegenítési és terhelési tilalom az önálló zálogjog biztosítására az UNICREDIT Bank Hungary Zrt. (1054 BUDAPEST V. ker. Szabadság tér 5-6.) jogosult javára. Bejegyző határozat száma: 372214/2/2022/22.06.30., tulajdoni lap III/23. rovata.

Egyebekben az Ingatlan per-, teher- és igénymentes. Az Ingatlan tulajdoni lapján széljegyként (száma: 378827/2025 2025.08.25.) az OTP Bank Nyrt. javára bejegyzett (tulajdoni lap III/6. rovatában) önálló zálogjog törlése iránti kérelem található.

2.2.

Eladó az Ingatlanra bejegyzett elővásárlási jogról, az önálló zálogjogokról és az elidegenítési és terhelési tilalom várható törléséről és állapotáról Vevőket az alábbiak szerint tájékoztatja:

OTP Bank Nyrt. önálló zálogjoga

- Az Ingatlant terhelő OTP Bank Nyrt. jogosult javára bejegyzett önálló zálogjog törlése iránti kérelmet 2025. augusztus 25-én nyújtották be az illetékes földhivatalhoz. Eladó átadja Vevőknek az OTP Bank Nyrt. törlési engedélyének egy másolati példányát.

UNICREDIT Bank Hungary Zrt. önálló zálogjoga

- Az Ingatlant terhelő 31.200.000,- Ft erejéig fennálló önálló zálogjog az UNICREDIT Bank Hungary Zrt. által folyósított kölcsön biztosítására került bejegyzésre.
Az UNICREDIT Bank Hungary Bank Zrt. 2025. augusztus 4-én kelt igazolása szerint a kölcsönszerződésből fennálló tartozás összege: 24.602.642,-Ft, azaz huszonnégymillió-hatszázkettszáz-hatszáznegyvenkettő forint. Az UNICREDIT Bank Hungary Zrt. a bejegyzett önálló zálogjog törléséhez akkor járul hozzá, ha az előtörlesztés napján fennálló teljes tartozásnak megfelelő összeg az előtörlesztés napján teljes mértékben rendelkezésre áll az UNICREDIT Bank által megadott bankszámlán. UNICREDIT Bank az előtörlesztés megvalósulását követő 15 banki munkanapon belül kiállítja és az Eladónak kiadja az Ingatlanra az UNICREDIT Bank javára bejegyzett önálló zálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó engedélyt.
Az előtörlesztésre kijelölt számla száma hitelkiváltással történő előtörlesztés esetén: 10924006-00009525-50001205.
Saját erőből történő előtörlesztés esetén: 10918001-00000118-74370005.

.....
GARCIA DE QUIROS SAN MARTIN SUSANA
Eladó

.....
Vevő

.....
Vevő

Alulírott, dr. Sinka Krisztina ügyvéd, a jelen okiratot az utolsó oldalon ellenjegyzem. Az okirat aláírásának és ellenjegyzésének helye és időpontja ugyancsak az utolsó oldalon található.

Dr. Sinka Krisztina egyéni ügyvéd
székhely: 1055 BUDAPEST FALK MIKSA U. 24-26. V/33/A.
KASZ: 36068411

Dr. Sinka Krisztina
ügyvéd
1055 Budapest, Falk M. u. 24-26. V. em. 33/a
Tel.: Fax: 302-55-95, 06-30-201-05-47
E-mail: sk@somnus.hu
Adószám: 42955106-1-41

Eladó vállalja, hogy az előtörlesztés iránti kérelmét az UNICREDIT Bank Hungary Zrt. felé a jelen szerződés aláírását követő 10 munkanapon belül benyújtja tekintettel arra, hogy az UNICREDIT Bank tájékoztatása szerint az előtörlesztési szándékot legalább 15 nappal az előtörlesztési napot megelőzően, külön, az erre rendszeresített formanyomtatványon írásban kell jelezni az UNICREDIT Bank felé.

Az okiratszerkesztő ügyvéd részletesen tájékoztatta a Feleket a tehermentesítési eljárásról, és eljárási határidőkről, melyet Felek tudomásul vettek.

Felek megállapodnak abban, hogy az UNICREDIT Bank felé fennálló tartozás a Vevők által igényelt Otthon Start hitel összegéből kerül megfizetésre. Eladó az OTP Bank Nyrt. által kiadott tájékoztatóban foglaltak alapján ennek körében az alábbiakat vállalja:

- Eladó vállalja, hogy a fennálló teher jogosultja (UNICREDIT Bank) által kiadott Nyilatkozatot beszerzi és az OTP Bank részére átadja.
- Eladó hozzájárul ahhoz, hogy a Vevők részére a vételár megfizetéséhez nyújtott banki kölcsön a kiváltandó kölcsönt nyújtó hitelintézet (UNICREDIT Bank) javára, az általa végtörlesztésre megjelölt számlaszámra kerüljön átutalásra, amelyet szerződésszerű teljesítésnek ismer el.
- Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy abban az esetben, ha a vételár megfizetéséhez folyósított banki kölcsön összege csak részben fedezi az ingatlant terhelő kölcsöntartozás megszüntetéséhez szükséges összeget, úgy haladéktalanul intézkedik a különbözet egy összegben történő megfizetéséről és a kölcsönszámla lezárásáról. Ez esetben legkésőbb folyósításig igazolja, hogy a különbözet a kiváltandó kölcsön hitelszámlájára átutalásra került. Ez esetben a Vevőknek folyósítási feltételként be kell nyújtani az erről szóló idegen banki (UNICREDIT Bank) igazolást.

Az OTP Bank az Eladót terhelő kölcsön kiváltását abban az esetben teljesíti, amennyiben a

- kölcsönkérelem kifizetésére vonatkozó kérelem benyújtásakor, illetve a kölcsön kiegyenlítését (átutalását) megelőzően benyújtásra kerül egy 8 naptári napnál nem régebben kiállított, az Eladó hitelezője (UNICREDIT Bank) által tett nyilatkozat az alábbi tartalommal:

a) A kiváltandó kölcsönt nyújtó hitelintézet (UNICREDIT Bank) adatot szolgáltat arról, hogy az (UNICREDIT Bank) hitelező által meghatározott időpontban mennyi a kölcsön végtörlesztéséhez szükséges összeg.

b) A kiváltandó kölcsönt nyújtó hitelintézet (UNICREDIT Bank) kötelezettséget vállal arra, hogy:

b.1. a kölcsön végtörlesztése esetén 8 naptári napon belül intézkedik a bejegyzett terheknek az ingatlan tulajdoni lapjáról való töröltetéséről, valamint,

b.2. amennyiben a folyósító hitelintézet (OTP Bank) által átutalt összeg több mint a kiváltandó kölcsön összege, a kölcsön kiváltásához fel nem használt összeggel a Kedvezményezett, azaz az Eladó, felé elszámol, és

b.3. elidegenítési és terhelési tilalommal is biztosított eladói kölcsön esetén: kötelezettséget vállal arra, hogy feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Adásvételi Szerződés alapján az ingatlan felett tulajdonjogot szerző Vevők tulajdonjoga, valamint a jelzálogjogát követő zálogjogi ranghelyen a Kölcsön biztosítására, a Hitelező (OTP Bank), és a Magyar Állam javára alapított zálogjog bejegyzésre kerüljön az ingatlan tulajdoni lapjára.

b.4. a hitelkiváltásra átutalt összeget a kölcsönszámlán történő jóváírásig úgy kezeli, hogy az összeg felett az adós (Eladó) nem rendelkezhet.

.....
GARCIA DE QUIROS SAN MARTIN SUSANA
Eladó

.....
vevő

.....
vevő

A

Alulírott, dr. Sinka Krisztina ügyvéd, a jelen okiratot az utolsó oldalon ellenjegyzem. Az okirat aláírásának és ellenjegyzésének helye és időpontja ugyancsak az utolsó oldalon található.

Dr. Sinka Krisztina egyéni ügyvéd
székhely: 1055 BUDAPEST FALK MIKSA U. 24-26. V/33/A.
KASZ: 36068411

Dr. Sinka Krisztina
ügyvéd
1055 Budapest, Falk Miksa u. 24-26. V. em. 33/A
Tel.: Fax: 302-35-95, 06-30-201-05-47
E-mail: sk@somnus.hu
Adószám: 42955105-1-41

b.5. A kiváltásra nyújtandó kölcsön összege a kiváltandó kölcsönt folyósító hitelintézet által kiállított igazoláson szereplő összeg 105 %-ában kerül meghatározásra.

Amennyiben az UNICREDIT Bank nem vállalja a fent leírt kötelezettség 8 naptári napon belüli teljesítését, úgy eljáró ügyvéd – dr. Sinka Krisztina (1055 Budapest, Falk Miksa u. 24-26. V. em. 33/A, KASZ: 36068411, e-mail: sk@somnus.hu) kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedélyt és az UNICREDIT Bank javára bejegyzett teher törlésére vonatkozó engedélyt egyidőben nyújtja be az illetékes földhivatalhoz.

Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzatának elővásárlási joga

- Eladó vállalja, hogy a Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzatát (cím: 1041 Budapest IV. ker., István út 14.) mint elővásárlásra jogosultat a jelen szerződés aláírását követő 5 munkanapon belül megkeresi, hogy az elővásárlási joggal az Önkormányzat élni kíván-e. Felek rögzítik, hogy az OTP Bank tájékoztatása szerint az elővásárlási joglemondásnak rendelkezésre kell állni az Otthon Start hitelkérelem benyújtásakor.

Arra az esetre, ha az elővásárlási jog jogosultja él az elővásárlási joggal, azaz felek személyében a vevői oldalon - akár a vevői tulajdonjog bejegyzését megelőzően, akár azt követően - változás történik, a felek a banki kölcsönből fedezett vételár részlet tekintetében a teljesítés módjaként az OTP Bank által meghatározott törlesztési bankszámla útján történő teljesítést határozzák meg. (Azaz az elővásárlásra jogosult vevő csak és kizárólag ezen a módon teljesítheti ezen vételár részletet szerződésszerűen.)

Szavatosságvállalások

3. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan az OTP Bank Nyrt. önálló zálogjogán, az UNICREDIT Bank Hungary Zrt. önálló zálogjogán, valamint az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalmon és a Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzata jogosult elővásárlási jogán túl per-, teher- és igénymentes, valamint, hogy a fentiekben megjelölt tulajdoni lapon szereplő adatok a valóságnak megfelelnek és harmadik személynek az Ingatlanra vonatkozóan semmilyen joga, illetve követelése nincs.
Eladó átadta Vevőknek a Lakásingatlan is magában foglaló társasház alapító okiratát, mely nem tartalmaz rendelkezést a társasházi tulajdonosokat megillető elővásárlási jogról, így ebből következően a társasházban a többi lakás tulajdonosát elővásárlási jog nem illeti meg.
4. Az Ingatlan Eladó kizárólagos tulajdonában áll, afelett más személy tulajdonjoggal nem rendelkezik, így nincs akadálya annak, hogy az Ingatlan egészének tulajdonjogát Eladó a Vevőkre ruházza a jelen okiratban foglaltak szerint. Eladó a fentiekben túl feltétlen szavatosságot vállal az alábbiakra vonatkozóan:
 - Nincs folyamatban lévő, megkezdett per az Eladó vagy harmadik személyek ellen, amely az Ingattal közvetlenül vagy közvetve kapcsolatban lenne és nem is fenyeget ilyen eljárás megindítása;

.....
GARCIA DE QUIROS SAN MARTIN SUSANA
Eladó

.....
Vevő

.....
P
Vevő

Alulírott, dr. Sinka Krisztina ügyvéd, a jelen okiratot az utolsó oldalon ellenjegyzem. Az okirat aláírásának és ellenjegyzésének helye és időpontja ugyancsak az utolsó oldalon található.

Dr. Sinka Krisztina egyéni ügyvéd
székhely: 1055 BUDAPEST FALK MIKSA U. 24-26. V/33/A.
KASZ: 36068411

Dr. Sinka Krisztina
ügyvéd
1055 Budapest, Falk M. u. 24-26. V. em. 33/A
Tel., Fax: 302-55-95, 06-30-201-05-47
E-mail: sk@somnus.hu
Adószám: 42955106-1-41

- A 2. pontban hivatkozott tulajdoni lap az Ingatlan jelenlegi jogi státuszát mutatja és harmadik személyeknek az Ingatlan vonatkozásában nincsen elővásárlási joga, illetve olyan be nem jegyzett joga, mely a Vevőket a tulajdonszerzésben, illetve az Ingatlan használatában akadályozná vagy korlátozná;
 - Az Ingatlant a jelen jogügylet teljes lezárásáig és teljesezésbe menéséig Eladó sem részben, sem egészben semmilyen jogcímen nem idegeníti el;
 - Az Ingatlanhoz kapcsolódóan a közüzemi szolgáltatóknak közüzemi díjelmaradásra nincs igényük, azzal kapcsolatban per nem várható (ideértve a mérőórák sértetlenségét is), illetve a birtokba adás időpontja előtti időszakra vonatkozó esetlegesen meg nem fizetett közüzemi számlákkal kapcsolatos szolgáltatói díjkövetelést Eladó megfizeti, illetve azok megfizetéséért teljes felelősséget és szavatosságot vállal.
 - Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket arról, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet alapján lakóingatlan eladása esetén kötelező villamos biztonsági felülvizsgálatot szakképzett szakemberrel elvégeztetni. Nem kötelező azonban a lakóingatlan villamos biztonsági felülvizsgálata, ha a lakásban fázisonként 32 ampernél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és 30 milliampernél nem nagyobb érzékenységgű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.
 - Eladó jótáll azért, hogy az Ingatlan háztársi vagyontörség részét nem képezi. Eladó házastársa a jelen adásvételhez külön nyilatkozatban a Ptk. 4:48.§, illetve 4:77.§ szerint hozzájárult.
5. Eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy a tulajdon-átruházásig az Ingatlant semmilyen jogcímen nem terheli meg, és teljes körű szavatosságot vállal arra vonatkozóan, hogy az Ingattal kapcsolatban Vevőkre hátrányos változást az Ingatlan birtokba és tulajdonba adásáig sem ő, sem harmadik személy nem okoznak.
6. Vevők kijelentik, hogy az Eladó az Ingatlan valós helyzetéről tájékoztatást nyújtott részükre, amiről az Ingatlan több alkalommal történt személyes helyszíni megtekintése és a lakókörnyezet átjárása során meggyőződtek, így az Ingatlant megtekintett állapotban vásárolják meg és kötik meg a jelen szerződést. Eladó tájékoztatja Vevőket arról, hogy a Társasház közgyűlése nagyobb beruházást, felújítást a jelen szerződés aláírásáig nem írt elő.
7. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a Feleket az Ingattal kapcsolatban a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet szerinti energetikai tanúsítvány szabályairól, melynek értelmében az Ingatlanra energetikai tanúsítványt kell készíteni. Az elkészített hiteles energetikai tanúsítvány azonosítási kódja: HET-1029-1385, érvényességének dátuma: 2030.08.05. Az energetikai tanúsítványt Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Vevők részére átadja, melynek megtörténtét Vevők a jelen szerződés aláírásával elismerik.

Az adásvételi megállapodás

8. Eladó eladja, Vevők pedig -egymás között 1/2-1/2 tulajdoni hányadban - megveszik az 1. pontban körülírt Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát – tehermentesen - adásvétel jogcímen.

.....
GARCIA DE QUIROS SAN MARTIN SUSANA
Eladó

.....
Vevő

.....
VA
Vevő

Alulírott, dr. Sinka Krisztina ügyvéd, a jelen okiratot az utolsó oldalon ellenjegyzem. Az okirat aláírásának és ellenjegyzésének helye és időpontja ugyancsak az utolsó oldalon található.

Dr. Sinka Krisztina egyéni ügyvéd
székhely: 1055 BUDAPEST FALK MIKSA U. 24-26. V/33/A.
KASZ: 36068411

Dr. Sinka Krisztina
ügyvéd
1055 Budapest, Falk M. u. 24-26. V. em. 33/A
Tel., Fax: 302-55-95, 06-30-701-05-47
E-mail: sk@sonnus.hu
Adószám: 42955103-1-11

Vételár és annak megfizetése

9. Felek a tehermentes Ingatlan vételárát – annak Vevők által megismert és megtekintett állapotára tekintettel, törvényes tartozékaival együtt – 52.500.000,-Ft, azaz ötvenkettőmillió-ötszázezer forint összegben állapítják meg (a továbbiakban: „Vételár”). Felek rögzítik, hogy a lakás alapterületének bruttó négyzetméterára: 781.831,-Ft. (Nettó alapterület: $66 \text{ m}^2 + 1,15 \text{ m}^2 = 67,15 \text{ m}^2$; $52.500.000,-\text{Ft} : 67,15 \text{ m}^2 = 781.831,-\text{Ft/m}^2$)
Vevők kijelentik, hogy a Vételárra vonatkozó elfogadó nyilatkozatukat az Ingatlan forgalmi értékének ismeretében tették meg, és a Vételárat értékarányosnak tekintik. Az Ingatlan szokásos, az ingatlan alkotórészének tekintett felszereléseit és tartozékait a Vételár tartalmazza.
10. Vevők kijelentik, hogy a vételár kiegyenlítéséhez az alábbi forrásokat kívánják igénybe venni:
- | | |
|---|----------------|
| Saját forrás (banki utalással): | 5.430.000,-Ft |
| Otthon Start kölcsön (hitelkiváltással, banki utalással): | 47.070.000,-Ft |
11. Felek megállapodnak abban, hogy a Vételár kifizetésére az alábbi ütemezésben és feltételek szerint kerül sor:

I. részlet:

Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződést megelőzően - 2025. augusztus 3-án - Vevők Eladó részére 300.000,-Ft-ot, azaz háromszázezer forintot megfizettek. Eladó a 300.000,-Ft megfizetését a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Felek megállapodnak abban, hogy a 300.000,-Ft a vételár részét képezi.

Felek megállapodnak abban, hogy Vevők a vételárból, 5.130.000,-Ft-ot, azaz ötmillió-százharmincezer forintot, a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átutalással megfizetnek az Eladó részére az Eladó UniCredit Bank Hungary Zrt-nél vezetett 10918001-00000118-74370005 számú bankszámlájára (eladói számla).

Felek megállapodnak abban, hogy a fentiek szerint megfizetett 5.430.000,-Ft-ot, azaz ötmillió-négyszázharmincezer forintot ($300.000,-\text{Ft} + 5.130.000,-\text{Ft}$) foglalónak tekintik. (a továbbiakban: „Foglaló”)

Felek kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvédtől megfelelő tájékoztatást kaptak a Foglaló jogi természetéről, a foglaló Polgári Törvénykönyvben foglalt szabályairól, és ezen tájékoztatást megértették és tudomásul veszik: amennyiben jelen szerződés teljesítése a Vevők érdekkörében felmerült okból hiúsul meg, Vevők az átadott Foglalót elvesztik, amennyiben viszont az Eladó érdekkörében felmerült okból hiúsul meg, abban az esetben Eladó köteles a Vevők részére a Foglaló összegének kétszeresét megfizetni. A jelen adásvételi szerződés teljesítése esetén a Foglaló a Vételárba beleszámít.

Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy amennyiben Vevők Otthon Start kölcsön iránti igényét az OTP Bank elutasítaná, úgy Vevők részére a foglalóból 3.830.000,-Ft, azaz hárommillió-nyolcszázharmincezer forint visszajár, melyet Eladó a vevői értesítés kézhezvételétől számított 5 napon belül köteles Pánczélné Csikós Krisztina Vevő OTP Banknál vezetett 11773456-01655270 számlaszámára visszafizetni.

.....
GARCIA DE QUIROS SAN MARTIN SUSANA
Eladó

.....
Vevő

.....
Vevő

Alulírott, dr. Sinka Krisztina ügyvéd, a jelen okiratot az utolsó oldalon ellenjegyzem. Az okirat aláírásának és ellenjegyzésének helye és időpontja ugyancsak az utolsó oldalon található.

Dr. Sinka Krisztina egyéni ügyvéd
székhely: 1055 BUDAPEST FALK MIKSA U. 24-26. V/33/A.
KASZ: 36068411

Dr. Sinka Krisztina
ügyvéd
1055 Budapest, Falk M. u. 24-26. V. em. 33/a
Tel., Fax: 302-55-95, 06-30-201-05-47
E-mail: sk@somnus.hu
Adószám: 42955106-1-41

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes önerő – 5.430.000,-Ft, azaz ötmillió-négyszázharmincezer forint - Vevők általi megfizetését követő 2 munkanapon belül, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolja a folyósító hitelintézet - OTP Bank Nyrt. - felé, hogy a Vevők a kölcsönön felüli fizetési kötelezettségüknek maradéktalanul eleget tettek.

Felek rögzítik, hogy minden további vételár részletet Vevők akkor kötelesek megfizetni, ha Eladó hiteltérlemről igazolja, hogy az OTP Bank Nyrt. önálló zálogjogát a földhivatal törölte.

II. részlet:

Vevők a 47.070.000,-Ft, azaz negyvenhétmillió-hetvenezer forint összegű vételár részét, azaz a vételár utoljára esedékes részét az OTP Bank Nyrt. hitelező által nyújtott Otthon Start kölcsönből teljesítik, legkésőbb 2025. december 30. napjáig, melyet Eladó tudomásul vesz. Eladó tudomásul veszi, hogy Vevők a 47.070.000,-Ft összegű vételárhátralékot az OTP Bank Nyrt. által nyújtott kölcsön összegéből kívánják kiegyenlíteni. Vevők tájékoztatják Eladót, hogy a folyósító hitelintézet (OTP Bank Nyrt.) a kölcsönszerződésben rögzített folyósítási feltételek maradéktalan teljesülése esetén a kölcsönt a Vevők részére folyósítja, az Eladó által megjelölt pénzügyi intézmény (UniCredit Bank Hungary Zrt.) által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára és/vagy az Eladó által megjelölt eladói számlára teljesíti. Eladó az OTP Bank Nyrt. az Eladó által megjelölt számlákra való folyósítását szerződésszerű teljesítésként fogadja el. Felek rögzítik, hogy az OTP Bank Nyrt. által nyújtott kölcsön folyósítási feltétele, hogy az ingatlan tulajdoni lapján szerepeljen a 6 hónapos határozott időre szóló tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog.

Eladó hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevők részére a vételár megfizetéséhez nyújtott banki kölcsönből 24.800.000,-Ft, azaz huszonnégy millió-nyolcszáz ezer forint, a kiváltandó kölcsönt nyújtó UniCredit Bank Hungary Zrt. javára, az általa végtörlesztésre megjelölt számlaszámra kerüljön átutalásra, amelyet szerződésszerű teljesítésnek ismer el.

A fentiek alapján Eladó elsődlegesen kéri, hogy az OTP Bank Nyrt. a Vevők által igényelt kölcsönt az alábbiak szerint folyósítsa:

- 24.800.000,-Ft-ot, azaz huszonnégy millió-nyolcszáz ezer forintot az UniCredit Bank Hungary Zrt. 10924006-00009525-50001205 számlaszámára;
- 22.270.000,-Ft-ot, azaz huszonkettő millió-kettőszázhetvenezer forint az Eladó UniCredit Banknál vezetett 10918001-00000118-74370005 bankszámlaszámára

Amennyiben a folyósító hitelintézet – OTP Bank Nyrt. – kizárólag a kiváltandó kölcsönt nyújtó UniCredit Bank Hungary Zrt. technikai számlájára jogosult a teljes vételárhátralékot – 47.070.000,-Ft-ot – folyósítani, úgy Eladó kéri és hozzájárul ahhoz, hogy az OTP Bank az UniCredit Bank technikai számlájára folyósítsa a Vevők által igényelt kölcsönt, ha az UniCredit Bank Hungary Zrt. azon nyilatkozata, melyben vállalja, hogy a kölcsön kiváltásához fel nem használt összeggel a Kedvezményezett, azaz az Eladó felé elszámol az OTP Bank rendelkezésére áll.

Eladó kijelenti, hogy a fenti fizetési számlákra történő teljesítéseket a saját kezéhez történő joghatályos teljesítéseknek ismeri el. Az utalás(ok) akkor tekinthető(ek) teljesítettnek, amikor az(ok) a fentiekben megadott fizetési számlán jóváírásra került(ek). Hibásan megadott bankszámlaszám esetében a téves adatszolgáltatás következményei Eladót terhelik.

.....
GARCIA DE QUIROS SAN MARTIN SUSANA
Eladó

.....
Vevő

.....
Vevő

Alulírott, dr. Sinka Krisztina ügyvéd, a jelen okiratot az utolsó oldalon ellenjegyzem. Az okirat aláírásának és ellenjegyzésének helye és időpontja ugyancsak az utolsó oldalon található.

Dr. Sinka Krisztina egyéni ügyvéd
székhely: 1055 BUDAPEST FALK MIKSA U. 24-26. V/33/A.
KASZ: 36068411

Dr. Sinka Krisztina
ügyvéd
1055 Budapest, Falk M. u. 24-26 V. em. 33/A
Tel., Fax: 302-55-95, 06-30-201-05-47
E-mail: sk@somnus.hu
Adószám: 42955106-1-41

12. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételár-részlet jóváírását követően haladéktalanul írásban értesíti az eljáró ügyvédet.

Elállás

13. Amennyiben Vevők az adásvételi szerződés szerint fizetendő teljes vételár megfizetésével késedelembe esnek, úgy az Eladó írásban legalább 15 napos teljesítési határidővel felszólítja Vevőket a teljesítésre. A fizetési felszólításban meghatározott teljesítési határidő (mely legalább 15 nap) eredménytelen elteltével Eladó a szerződéstől elállhat a foglaló szabályainak alkalmazása mellett. Eladó a jogszerű elállással egyidőben köteles a Vevők által a foglaló összegén felül megfizetett vételár-részt (vételár-részeket) Vevők részére banki átutalás útján a Vevők által megjelölt 11773456-01655270 bankszámlára visszafizetni.
14. Felek megállapodnak abban, hogy a bankkölcsön folyósítását követően csak az OTP Bank Nyrt. írásbeli hozzájárulásával jogosultak az adásvételi szerződést megszüntetni, felbontani, attól elállni. Az OTP Bank Nyrt. írásbeli hozzájárulása nélkül az adásvételi szerződés felbontása, megszüntetése, vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható. A szerződés egyéb okból történő megszűnéséről az OTP Bank Nyrt.-t haladéktalanul tájékoztatni kell.

Tulajdonjog átruházás, tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog, ranghelyváltoztatás, jelzálogjog a Magyar Állam Javára

15. Az Eladó a tulajdonjogát fenntartja, Vevő tulajdonjogának bejegyzése az Ingatlanra vonatkozóan a teljes vételár Eladó részére történt megfizetését követően lehetséges. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az Ingatlan (annak jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányada) vonatkozásában a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot Vevők javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra szíveskedjék bejegyezni, melyhez Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja jelen szerződés aláírásával.
- A Felek tisztában vannak vele, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az illetékes földhivatal felfüggeszti. Felek kéri az eljáró illetékes földhivatalt, hogy a 2021. évi C. tv. (Inyvtv.) 48. § (1) bek. a) pontja alapján a teljes vételár meg nem fizetése esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot 6 hónap elteltét követően törölje az ingatlan-nyilvántartásból. Az OTP Bank Nyrt. által nyújtott kölcsön folyósítási feltétele, hogy az ingatlan tulajdoni lapján szerepeljen a 6 hónapos határozott időre szóló tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog.
16. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi 5 példányban, egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatát, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevők tulajdonjoga – egymás között 1/2-1/2 tulajdoni hányadban - az 1. pontban megjelölt Ingatlan 1/1 tulajdoni

.....
GARCIA DE QUIROS SAN MARTIN SUSANA
Eladó

.....
L
Vevő

.....
IA
Vevő

Alulírott, dr. Sinka Krisztina ügyvéd, a jelen okiratot az utolsó oldalon ellenjegyzem. Az okirat aláírásának és ellenjegyzésének helye és időpontja ugyancsak az utolsó oldalon található.

Dr. Sinka Krisztina egyéni ügyvéd
székhely: 1055 BUDAPEST FALK MIKSA U. 24-26. V/33/A.
KASZ: 36068411

Dr. Sinka Krisztina
ügyvéd
1055 Budapest, Falk Miksa u. 24-26. V. em. 33/A.
Tel., Fax: 302-55-95, 06-30-201-05-47
E-mail: sk@sgmplus.hu
Adószám: 42955106-1-41

hányada vonatkozásában – adásvétel jogcímén – bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden teherrel mentesen, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

Felek rögzítik, hogy Eladó az utolsó vételár részlet megfizetéséről haladéktalanul (legkésőbb 2 napon belül) köteles írásban tájékoztatni az eljáró ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevők is jogosultak a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé.

Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a folyósítást követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár Vevők általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer.

Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására az ügyvéd által az alábbiak fogadhatóak el:

- bármely vételár részre nézve Eladó teljesítést elismerő nyilatkozata ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt formában, vagy
- utalással teljesített vételár rész tekintetében az utalást teljesítő hitelintézet eredeti, cégszerű igazolása az utalási megbízás, Eladó által jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt bankszámla javára való teljesítésének megtörténtéről, vagy
- más hitelt érdemlő módon történő igazolás.

17. Eladó kifejezetten utasítja az ügyvédet arra, hogy a letéti rendelkezésekről, illetve a bejegyzési hozzájárulások letétbe vételének tényéről a hitelező (OTP Bank) részére igazolást adjon ki. Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

A tulajdonjog bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezéséről szóló letéti szerződés másolatát vagy a letéti igazolást a fenti rendelkezések igazolása érdekében Vevők jogosultak beszerezni és az OTP Bank Nyrt. részére benyújtani, eljáró ügyvéd ezen dokumentumokat a Vevők kérésére jogosult és köteles kiadni.

18. Eljáró ügyvéd vállalja, hogy a folyósítást követően a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz vagy az E-Ing rendszeren keresztül a földhivatalhoz benyújtja. Vevők vállalják, hogy a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követően 5 munkanapon belül igazolják a hitelnyújtó (OTP Bank) felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett bejegyzési engedéllyel, vagy annak elektronikus visszaigazolásának e-mailben történő megküldésével, papír alapú eljárás esetén a bejegyzéssel kapcsolatos igazgatási-szolgáltatási díj megfizetéséről szóló igazolás csatolásával.

19. Felek hivatkozással az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. 19. § (1) bekezdésére, mely szerint a ranghely és ezzel a bejegyzések rangsora valamennyi érdekelt hozzájárulásával megváltoztatható (a továbbiakban: ranghelyváltoztatás) a jelen szerződés aláírásával már előzetesen megállapodnak abban, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján található széljegyben foglalt törlési kérelem esetleges elutasítása esetén, az OTP Bank Nyrt. javára 7.570.000,-Ft erejéig bejegyzett önálló zálogjog törlésére vonatkozóan a jogosult (OTP Bank) által kiállításra és az illetékes földhivatalhoz benyújtásra kerülő újabb törlési engedély, és a Vevők tulajdonjog bejegyzési kérelmére vonatkozó beadványok rangsorát módosítják annak érdekében, hogy az önálló zálogjog törlési engedély elintézése rangsorban első helyen történjen, megelőzve a Vevők tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó beadványának földhivatal általi elintézését.

.....
GARCIA DE QUIROS SAN MARTIN SUSANA
Eladó

.....
Vevő

.....
Vevő

Alulírott, dr. Sinka Krisztina ügyvéd, a jelen okiratot az utolsó oldalon ellenjegyzem. Az okirat aláírásának és ellenjegyzésének helye és időpontja ugyancsak az utolsó oldalon található.

Dr. Sinka Krisztina egyéni ügyvéd
székhely: 1055 BUDAPEST FALK MIKSA U. 24-26. V/33/A.
KASZ: 36068411

Dr. Sinka Krisztina
ügyvéd
1055 Budapest, Falk M. u. 24-26. V. em. 33/A
Tel., Fax: 302-55-95, 06-30-201-05-47
E-mail: sk@somus.hu
Adószám: 42955106-1-41

Felek jelen szerződés aláírásával – feltétlenül és visszavonhatatlanul - hozzájárulnak az Ingatlan tulajdoni lapján széljegyzésre kerülő tulajdonjog bejegyzési kérelem és a fentiekben rögzített önálló zálogjog törlése kapcsán majdan széljegyzésre kerülő törlési engedély rangsorának megváltoztatásához, vagyis ahhoz, hogy későbbiekben benyújtásra kerülő törlési engedély elintézése rangsorban a Vevők tulajdonjog bejegyzési kérelmét megelőzően, tehát első helyen történjen. Felek megállapodnak abban, hogy külön okiratba foglalt rangsorcsere megállapodás szükségessége esetén ezen megállapodás létrejöttében együttműködnek.

20. Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyat képező ingatlanra az Magyar Állam javára - az Otthon Start esetén a kölcsönszerződés megkötése időpontjában fennálló kölcsönösszeg 20 százaléka - erejéig jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az adásvétel tárgyat képező ingatlanra az OTP Bank Nyrt. javára a nyújtott kölcsönösszeg és járulékaik erejéig jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Vevők tájékoztatják Eladót, hogy Vevők kötelesek az Eladóval kötött ingatlan adásvételi szerződést az OTP Bank részére benyújtani. A jelen szerződés eredeti példányának OTP Bank részére történő megküldésének célja a finanszírozási szerződésben előírt feltételek teljesítésének, a finanszírozás céljának ellenőrzése.

Birtokbaadás

21. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetését követően 2025. december 30-ig a Felek által előre egyeztetett időpontban Vevők birtokába bocsátja az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban. A jelen szerződéskötés és a birtokba adás időbeni eltérésére tekintettel Eladó vállalja, hogy az Ingatlan állapotát a jó gazda gondosságával a birtokbaadás napjáig megóvjá. Eladó a birtokbaadás napján adja át Vevők részére az Ingatlanhoz tartozó valamennyi kulcsot. Amennyiben a teljes vételár 2025. december 30-ig nem kerül megfizetésre, úgy Eladó az Ingatlan a teljes vételár megfizetését követő 30 munkanapon belül köteles a Vevők birtokába adni.
22. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó érdekkörében felmerülő késedelmes birtokbaadás esetén Eladó 5.000,- Ft / nap (naponta ötezer forint) késedelmi kötbért köteles Vevőknek fizetni. Amennyiben Eladó a teljes vételár szerződés szerinti megfizetését követő 10. napon sem adja az ingatlant a Vevők birtokába, úgy Eladónak megszűnik a birtokhoz való joga és Vevők jogosultak birtokvédelemért, illetve birtokba lépésért az illetékes jegyzőhöz vagy bírósághoz fordulni és a késedelmi kötbér összegét is érvényesíteni.
23. Eladó köteles a birtokbaadástól számított tizenöt munkanapon belül minden az Ingatlan címére az Eladó hozzájárulásával bejelentett személyt igazgatásrendészetileg kijelenteni. Felek megállapodnak abban, hogy ha Eladó a jelen pont szerinti lakcímkijelentési kötelezettségét határidőben nem teljesíti, akkor Vevők jogosultak ún. kényszer-kijelentési eljárás keretében az Ingatlanba bejelentkezett személyeket kijelenteni, mely eljárás költsége Eladót terheli.
24. Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan közüzemi terheire (víz, áram stb. számlákra, és egyéb terhek díjaira) vonatkozóan a birtokbaadással egyidejűleg jegyzőkönyvet készítenek, melyben rögzítik a közösen leolvasott mérőóra-állásokat. Eladót a fenti közüzemi terhek a birtokbaadás időpontjáig terhelik.

.....
GARCIA DE QUIROS SAN MARTIN SUSANA
Eladó

.....
Vevő

.....
Vevő

.....
TINA

Alulírott, dr. Sinka Krisztina ügyvéd, a jelen okiratot az utolsó oldalon ellenjegyzem. Az okirat aláírásának és ellenjegyzésének helye és időpontja ugyancsak az utolsó oldalon található.

Dr. Sinka Krisztina egyéni ügyvéd
székhely: 1055 BUDAPEST FALK MIKSA U. 24-26. V/33/A.
KASZ: 36068411

Dr. Sinka Krisztina
ügyvéd
1055 Budapest, Falk M. u. 24-26. V. em. 33/a
Tel., Fax: 302-55-95, 06-30-201-05-47
E-mail: sk@somnus.hu
Adószám: 42955106-1-41

Eladó jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy Vevők a fogyasztóvédelmi törvény szerinti az illetékes szolgáltatóknál bejelentsék és az Ingatlan mérőórát átírassák a birtokba adást követően.

Eladó az esetleges közüzemi hátralékot a fogyasztóvédelmi törvény szerinti bejelentését követő 15 napon belül köteles rendezni. Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokbaadást követően haladéktalanul, de legkésőbb 15 munkanapon belül eljárnak annak érdekében, hogy az Ingatlan valamennyi közmű-szerződése átírással kerüljön.

25. A birtokba adás napjától a Vevők jogosultak az Ingatlant használni és hasznait szedni azzal, hogy a birtokba adás megtörténtétől a Vevők viselik az Ingatlannal kapcsolatos a birtokba adás után keletkezett minden terhet, költséget és egyéb fizetési kötelezettséget, illetve kárveszélyt, beleértve az összes közüzemi díjat, a birtokba adás napjáig ezen költségek és terhek az Eladót terhelik.
26. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 45/A. §-a alapján szóban tájékoztatta őket az adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről, mely szerint <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közműveik átíratását és adatváltozásainak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik.

Állampolgársági nyilatkozat

27. Eladó kijelenti, hogy cselekvőképes nagykorú spanyol állampolgár, ügyletkötési korlátozás alatt nem áll és jelen adásvételi szerződés megkötésének részéről nincs törvényes akadálya, a magyar nyelvet érti és jól beszéli. Vevők kijelentik, hogy cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, ingatlanszerzési korlátozás alatt nem állnak és jelen adásvételi szerződés megkötésének részükről nincs törvényes akadálya.

Meghatalmazás

28. Felek a jelen szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, valamint az illetékes földhivatal előtti ingatlan-nyilvántartási eljárás során történő képviseléssel, így különösen, de nem kizárólagosan a jelen szerződéshez kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási kérelem (vevői jog bejegyzése, tulajdonjog bejegyzése), a jelen szerződés és az ahhoz kapcsolódó egyéb okiratok illetékes földhivatalhoz történő benyújtásával megbízzák és meghatalmazzák dr. Sinka Krisztina egyéni ügyvédet (1055 Budapest, Falk Miksa u. 24-26. V/33/A.), aki a megbízást és meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Vagyonszerzési illeték és személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség

29. Az adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő vagyonátruházási és ingatlan nyilvántartási eljárási díj a Vevőket terheli. A jelen szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével kapcsolatos költségeket a Vevők viselik. Vevők tudomásul veszik, hogy a visszerhes vagyonátruházási illeték általános mértéke - ha a törvény másként nem rendelkezik - a megszerzett vagyon terheivel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%.

.....
GARCIA DE QUIROS SAN MARTIN SUSANA
Eladó

.....
Vevő

.....
Vevő

Alulírott, dr. Sinka Krisztina ügyvéd, a jelen okiratot az utolsó oldalon ellenjegyzem. Az okirat aláírásának és ellenjegyzésének helye és időpontja ugyancsak az utolsó oldalon található.

Dr. Sinka Krisztina egyéni ügyvéd
székhely: 1055 BUDAPEST FALK MIKSA U. 24-26. V/33/A.
KASZ: 36068411

Dr. Sinka Krisztina
ügyvéd
1055 Budapest, Falk M. u. 24-26. V. em. 33/a
Tel., Fax: 302-55-95, 06-30-201-05-47
E-mail: sk@somnus.hu
Adószám: 42955106-1-41

30. Eljáró ügyvéd tájékoztatta Eladót az ingatlannal kapcsolatban felmerülő személyi jövedelemadóról. Az ingatlan tulajdonjogának átruházása esetén az Szja. tv. 62.§ (6) bekezdése alapján kell a jövedelmet kiszámítani és az adót megfizetni.
Az ingatlan átruházásából származó jövedelmet azon a napon kell megszerzettnek tekinteni, amikor az erről szóló érvényes szerződést az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották. Az ingatlan átruházásából származó bevételből le kell vonni az átruházó magánszemélyt terhelő igazolt költségeket, kivéve azokat, amelyeket valamely tevékenységből származó bevételével szemben költségként elszámolt:
a) a megszerzésre fordított összeget, és az ezzel összefüggő más kiadásokat
b) az értéknövelő beruházásokat.
Ingatlan átruházása esetén a jövedelem a számított összeg
100 százaléka a megszerzés évében és az azt követő évben,
90 százaléka a megszerzés évét követő második évben,
60 százaléka a megszerzés évét követő harmadik évben,
30 százaléka a megszerzés évét követő negyedik évben,
0 százaléka a megszerzés évét követő ötödik és további évben.
- Az ingatlan átruházásából származó jövedelem után az adót a magánszemélynek adóbevallásában kell megállapítani és az adóbevallás benyújtására előírt határidőig kell megfizetni.
31. Eladó és Vevők végezetül tudomásul veszik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédnek nem feladata a további adótanácsadói, adóoptimalizálásra irányuló tevékenység. Vevők a B400e jelű adatlap tartalmát megismerték és tudomással bírnak arról, hogy kötelesek azt 30 napon belül elektronikus úton (e-papír) benyújtani a NAV felé.

Megtámadási jogról szóló lemondás

32. Felek a kölcsönösen elfogadott vételár tekintetében egybehangzóan kijelentik, hogy annak meghatározásakor nem állt fenn a Ptk. 6:98. §-ában szabályozott feltűnő értékaránytalanság esete. Jelen szerződés aláírásával a Felek kifejezetten és visszavonhatatlanul kijelentik, hogy a Ptk. 6:89.§ (5) bekezdésében foglaltak szerint a jelen szerződésbe foglalt szerződéses akaratukat írásban megerősítik, a megtámadási jogukról írásban – jelen pont szerint – lemondanak, valamint ezt követően is a Ptk. 6:98. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő megtámadási jogot a jövőre nézve kölcsönösen kizárják.

Vegyes rendelkezések

33. Felek biztosítják egymást, hogy a jelen szerződés teljesítése során egymás érdekeit is szem előtt tartva, kölcsönösen együttműködve és egymás teljesítését elősegítve járnak el, a teljesítéshez szükséges jognyilatkozatokat kiadják. Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy az OTP Bank Nyrt-től igényelt kölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek annak érdekében, hogy a Vevők kölcsönfelvételét és a kölcsönből finanszírozandó vételár-részlet határidőben történő folyósítását elősegítsék.

.....
GARCIA DE QUIROS SAN MARTIN SUSANA
Eladó

.....
vevo

.....
Vevő

Alulírott, dr. Sinka Krisztina ügyvéd, a jelen okiratot az utolsó oldalon ellenjegyzem. Az okirat aláírásának és ellenjegyzésének helye és időpontja ugyancsak az utolsó oldalon található.

Dr. Sinka Krisztina egyéni ügyvéd
székhely: 1055 BUDAPEST FALK MIKSA U. 24-26. V/33/A.
KASZ: 36068411

Dr. Sinka Krisztina
ügyvéd
1055 Budapest, Falk M. u. 24-26. V. em. 33/a
Tel., Fax: 302-55-95, 06-30-201-05-47
E-mail: sk@somnus.hu
Adószám: 42955106-1-41

34. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződést csak közös megegyezéssel írásban módosíthatják, és kizárják a szerződés szóban, vagy ráutaló magatartással történő módosításának lehetőségét. Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésére a Felek egybehangzó, kölcsönös és önálló akaratából, kényszerszól és megtévesztéstől mentesen került sor.
35. 2025. július 1. napján hatályba lépett a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény, amely bizonyos feltételek fennállása esetén elővásárlási jogot biztosít a) az önkormányzat, vagy az önkormányzatnak az elővásárlási jog gyakorlására kijelölt, többségi tulajdonában álló gazdasági társasága, b) az ingatlanvaló telekhatáros ingatlan tulajdonosa, illetve c) az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlanulajdonnal rendelkező személy számára. Felek és eljáró ügyvéd úgy nyilatkozik, hogy az Ingatlan vonatkozásában helyi önazonosság védelmét szolgáló önkormányzati rendelet nincs hatályban, e tekintetben elővásárlási jog az Ingatlan vonatkozásában nem áll fenn.

Záró rendelkezések

36. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy ingatlan tulajdonjogának átruházása esetén az eljáró ügyvédet a 2017. évi LIII. tv. 19. fejezete alapján és az Üttv. értelmében ellenőrzési és azonosítási kötelezettség terheli, melyre tekintettel felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a felek ügyfél-átvilágítását és az Üttv. szerinti azonosítását elvégezze és a személyes adataik további ellenőrzését a JÜB-rendszeren keresztül elvégezze.
37. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.
38. Felek jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd az Eladó és a Vevők személyi adatait kezelje. Felek tudomásul veszik, hogy adataikat az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény és a GDPR rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
39. Felek kifejezetten rögzítik, miszerint jelen szerződés a Felek között az Ingatlan adásvétele tekintetében létrejött megállapodás valamennyi feltételét teljeskörűen, hiánytalanul és helyesen tartalmazza, így a Felek között az Ingatlan adásvétele tekintetében kötött korábbi megállapodások jelen szerződés aláírásával, a Felek ez irányú külön jogcselekménye nélkül hatályukat veszítik.
40. A jelen szerződést, amely 14 (tizennégy) számozott oldalból áll, elolvastuk, és mint akaratunkkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag aláírtuk. A szerződés 7 eredeti példányban készült, melyből egy-egy példányt a Felek átvettek, melyet aláírásukkal igazolnak.

.....
GARCIA DE QUIROS SAN MARTIN SUSANA
Eladó

.....
Vevő

.....
Vevő

Alulírott, dr. Sinka Krisztina ügyvéd, a jelen okiratot az utolsó oldalon ellenjegyzem. Az okirat aláírásának és ellenjegyzésének helye és időpontja ugyancsak az utolsó oldalon található.

Dr. Sinka Krisztina egyéni ügyvéd
székhely: 1055 BUDAPEST FALK MIKSA U. 24-26. V/33/A.
KASZ: 36068411

Dr. Sinka Krisztina
ügyvéd
1055 Budapest, Falk Miksa U. 24-26. V. em. 33/A
Tel., Fax: 362-55-95, 06-30-201-05-47
E-mail: sk@somnus.hu
Adószám: 42555106-1-41

41. A jelen szerződésből fakadó esetleges vitás kérdéseket Felek békés úton kísérik meg rendezni, esetleges jogvitáikra a magyar jog az irányadó. Szerződő felek jelen szerződés aláírása előtt a tényeket és rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták, a jogi fogalmakkal kapcsolatos kioktatást megértették és ezek ismeretében írják alá a jelen szerződést.

Budapest, 2025. szeptember 3.

Alulírott, Dr. Sinka Krisztina ügyvéd (1055 Budapest, Falk Miksa u. 24-26. V. em. 33/a, KASZ:36068411), miután meggyőződtem az ügyfelek ügyleti képességéről és jogosultságáról, illetve valódi szándékáról, ezt az okiratot elkészítettem, az ügyfelek előtt felolvastam, tartalmát és jogkövetkezményeit megmagyaráztam, akik kijelentették, hogy az okirat tartalma az ügyfelek valóságos ügyleti akaratának mindenben megfelel, ezért azt előttem saját kezűleg jóváhagyóan aláírták. Ezt követően az okiratot ellenjegyzem.

.....
GARCIA DE QUIROS SAN MARTIN SUSANA
Eladó

.....
Vevő

.....
vevő

Alulírott, dr. Sinka Krisztina, a jelen okiratot az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény („Üttv.”) 43. § (1) bekezdése alapján ellenjegyzem. Az ellenjegyzés helye és időpontja: Budapest, 2025. év szeptember hó 3. napja. Az Üttv. 44. §-a alapján a jelen okirat ellenjegyzésével igazolom, hogy az okiratot aláírók abban kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelel.

Dr. Sinka Krisztina
Dr. Sinka Krisztina egyéni ügyvéd
székhely: 1055 BUDAPEST FALK MIKSA U. 24-26. V/33/A
KASZ: 36068411
Dr. Sinka Krisztina
ügyvéd
1055 Budapest, Falk M. u. 24-26. V. em. 33/a
Tel., Fax: 302-55-95, 06-30-201-05-47
Email: sk@somnus.hu
Adószám: 42955106-1-41