

BUDAKALÁSZ



Előterjesztés

130/2026. (IX.24.) számú előterjesztés

Budakalász Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. szeptember 24-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a 1291/20/C/1 helyrajzi számú garázs ingatlan elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos döntésre

Előterjesztő: Forián-Szabó Gergely polgármester

Készítette: dr. Paulina Fernanda irodavezető
Varga Mónika vagyongazdálkodási ügyintéző

Egyeztetve: Dr. Bacsárdi József jegyző

Ellenőrizte: dr. Papp Judit aljegyző

Tárgyalja: Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalható.
A határozati javaslat elfogadásához **egyszerű** szavazattöbbség szükséges.

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Javaslat a 1291/20/C/1 helyrajzi számú garázs ingatlan elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos döntésre

Tisztelt Képviselő-testület!

A Szép Társasházkezelő Kft. 2026. szeptember 3-án érkezett levelében tájékoztatta az Önkormányzatot arról, hogy a Budakalász, belterület 1291/20/C/1 hrsz. -ú, természetben 2011 Budakalász, Szentendrei út 3-5. szám alatti társasház C. épület 1. lépcsőház alatt található, 22 m² alapterületű, garázs megnevezésű ingatlanra Kiss Balázs eladó 2026. augusztus 27. napján adásvételi szerződést kötött Gyulai Judit vevővel és [REDACTED] haszonélvezeti jogot alapítóval.

Budakalász Város Önkormányzata a társasházban tulajdonnal rendelkezik.

A Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81.§ (1) bekezdése értelmében:

(1) A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg.

Az adásvételi szerződés alapján az ingatlant a kölcsönösen kialkudott 4.000.000.- Ft vételáron kívánják értékesíteni, és Kiss Balázs eladó kérte az Önkormányzat nyilatkozatát arról, hogy élni kíván-e az elővásárlási joggal.

Az Önkormányzat vagyonáról és vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 23/2015.(X.30.) önk. rendelet szerint az önkormányzat – át nem ruházott – tulajdonosi jogait a Képviselő-testület gyakorolja.

Jelenleg nincs olyan önkormányzati érdek, ami alátámasztaná az Önkormányzat ingatlannal kapcsolatos elővásárlási jogának gyakorlását.

Melléklet: felhívás, adásvételi szerződés

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budakalász, belterület 1291/20/C/1 hrsz.-ú., természetben 2011 Budakalász, Szentendrei út 3-5 C. épület 1. lépcsőház alatt található, 22 m² alapterületű, garázs elnevezésű ingatlan tekintetében, a 2026. augusztus 27.-én kelt adásvételi szerződésben rögzített 4.000.000.- Ft-os vételár mellett elővásárlási jogával nem él.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Budakalász, 2026. szeptember 9.

Forián-Szabó Gergely
polgármester

A hirdetmény kifüggesztésének kezdő napja:.....
A hirdetmény levételének napja:.....

Kifüggesztette: a „CÍMER-C” Társasház közös képviselője, a Szép Társasházkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1157 Budapest, Zsókavár utca 62. 8. em. 34. ajtó; adószám: 32556531-2-42, képviselőjében eljár: Szép Andrea ügyvezető)

ELŐVÁSÁRLÁSI JOG GYAKORLÁSÁVAL KAPCSOLATOS FELHÍVÁS

Tisztelt Tulajdonostársak!

Alulírott, **Kiss Balázs** (születési név: [REDACTED] születési hely és idő: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] állampolgár, lakcím: [REDACTED], mint tulajdonostárs és eladó (az „Eladó”) tájékoztatom Önöket, hogy részemre **Gyulai Judit** (születési név: [REDACTED] születési hely és idő: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] lakcím: [REDACTED], mint vevő (a „Vevő”) vételi ajánlatot adott a BUDAKALÁSZ belterület 1291/20/C/1 helyrajzi számú, természetben 2011 Budakalász, Szentendrei út 3-5. C. épület 1. lépcsőház „felülvizsgálat alatt” szám alatti 22 m2 nagyságú „garázs” megnevezésű ingatlan általam tulajdonolt 2/48-ad tulajdoni hányadára, amely természetben a garázs 4-es kocsibeállójának felel meg (az „Ingatlanhányad”). Vevő vételi ajánlatát elfogadtam és az adásvételi szerződést 2026. augusztus 27. napján megkötöttem. Az adásvételi szerződés egy példányát mellékeltem.

A vételi ajánlat lényeges feltételei:

Az Ingatlanhányad tulajdonjogának átruházására per-, teher- és igénymentesen kerül sor.
Vételár: 4.000.000.-Ft.

Vevő a vételi ajánlat megtételével egyidejűleg megfizetett 400.000.-Ft összeget foglaló címén. A vevő a vételár fennmaradó összegét 1 napon belül köteles megfizetni, attól kezdődően, hogy a közös képviselő kiadta azon nyilatkozatát, miszerint a jelen felhívás 15 napon keresztül volt a Társasházban kifüggesztve és az Ingatlanhányad vonatkozásában bármely elővásárlásra jogosult tulajdonostárs elfogadó nyilatkozatot ezen időtartam alatt nem tett és nem gyakorolta elővásárlási jogát.

Az Ingatlanhányad vonatkozásában a Tisztelt Tulajdonostársakat a 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:81.§ (1) bekezdése értelmében elővásárlási jog illeti meg. Felhívom figyelmüket, hogy a jelen hirdetmény a Társasház hirdetőtábláján 15 (tizenöt) naptári napig lesz kifüggesztve, mely idő alatt lehetőségük van élni elővásárlási jogukkal. Amennyiben az elővásárlási jogukkal élni kívánnak, úgy azt akként tehetik meg, hogy a fent közölt vételi ajánlat elfogadásáról **dr. Lőcsy Viktória ügyvédet** értesítik egyidejűleg az alábbi értesítési címen: Postacím: 2000 Szentendre, Radnóti Miklós utca 14/6.; Email: iroda@locsy.hu

Az elővásárlási jogát gyakorló Tulajdonostárs az elővásárlási jog gyakorlásának bejelentésétől számított 1 (egy) munkanapon belül köteles az Eladó részére a teljes vételárát, azaz 4.000.000 -Ft összeget teljesíteni az Eladó által e célra megjelölt [REDACTED] számú bankszámlára történő banki átutalással.

A Ptk. 6:222. § (3) bekezdése alapján tájékoztatom Önöket, hogy ha a jelen felhívás kifüggesztésétől számított 15 (tizenöt) napon belül nem tesznek elfogadó nyilatkozatot és nem gyakorolják elővásárlási jogukat, ez úgy tekintendő, hogy Önök az elővásárlási jogukkal nem kívánnak élni.

Budakalász, 2026. augusztus 28.

Tisztelettel:
Kiss Balázs, Eladó

Kifüggesztettem:

Szép Társasházkezelő Kft.
Szép Andrea
közös képviselő
„CÍMER-C” Társasház

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Kiss Balázs (születési név: [REDACTED], születési hely és idő: [REDACTED],
személyi szám: [REDACTED], állampolgár, adóazonosító: [REDACTED],
[REDACTED], mint eladó - továbbiakban: mint Eladó és
másrészről

ja neve: [REDACTED]

, lakcímr: [REDACTED]

Gyulai Judit (születési név: [REDACTED], születési hely és idő: [REDACTED],
személyi szám: [REDACTED], állampolgár, adóazonosító: [REDACTED],
[REDACTED], mint vevő - továbbiakban: Vevő és

anvia neve: [REDACTED]

lakcím: [REDACTED]

[REDACTED] (születési név: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], születési
hely és idő: [REDACTED], személyi szám: 2, [REDACTED] lóazonosító jele: [REDACTED]
állampolgár, lakcím: [REDACTED], mint hasznélvezeti jogot alapító -
továbbiakban **Hasznélvezeti jogot alapító** között a mai napon alulírott feltételekkel.

1. AZ INGATLAN

1.1) Eladó 2/48-ad arányban tulajdonosa a **Budakalász belterület 1291/20/C/1 helyrajzi számú**, természetben 2011 Budakalász, Szentendrei út 3-5. C. épület 1. lépcsőház „felülvizsgálat alatt” szám alatti 22 m² nagyságú „garázs” megnevezésű ingatlan és a közös tulajdonból hozzá tartozó 22/841-ed tulajdoni hányaddal és az alapító okirata szerint hozzátartozó épületrészek és felszerelések (továbbiakban: **Garázs ingatlan**). A Garázs ingatlanban a tulajdoni hányadhoz a 4. jelű személygépkocsi beálló kizárólagos használati joga tartozik. Eladó tulajdonjoga a tulajdoni lap II. részének 39. pontjába került bejegyzésre.

1.2) A Garázs ingatlan tulajdoni lapján bejegyzés, széljegyzet, elintézetlen ügyirat nem szerepel.

1.3) Eladó tulajdonjogát a Földhivatal online rendszerből a mai napon lehívott tulajdoni lap szemle másolattal (megrendelés száma: INYER/TULLAP/20260827/22010) igazolja és kijelenti, hogy ezen tulajdoni lap tartalma teljes körű és valódi. Az Eladó nyilatkozik és szavatolja, hogy a Garázsban fennálló tulajdoni hányada (ingatlan) per-, teher- és igénymentes. Eladó kijelenti, hogy a Garázs ingatlan állagára és állapotára vonatkozó minden szükséges és indokolt tájékoztatást a Vevő részére megadta, ennek során nem hallgatott el semmilyen olyan tény, adatot vagy körülményt, amely a Vevő szerződéskötésre vonatkozó akaratát, vagy a vételár kialakítására irányuló nyilatkozatát befolyásolhatta volna, továbbá a garázs ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas, annak használatát vagy állagát érintő rejtett hibáról Eladónak nincs tudomása.

1.4) Szerződő felek rögzítik, hogy a Ptk. alapján a tulajdonostársakat a Garázs ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Vevő tulajdonjogszerzéséhez szükséges a Tulajdonostársak megkeresése és felhívásuk, hogy kívánnak-e élni az elővásárlási jogukkal. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023 (XII.29.) Kormányrendelet 43.§ (4) bekezdése szerint ha az elővásárlási joggal érintett ingatlan társasházi vagy szövetkezeti házi tulajdoni különlapon van nyilvántartva, és **rendeltetésmódként garázs megnevezés is fel van tüntetve**, tértivevény vagy átvételi elismervény helyett **elfogadható, társasház esetében a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke, szövetkezeti háznál a szövetkezet képviselőjére jogosult személy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozata arról, hogy a vételi ajánlatot az ajánlati kötöttség időtartamára a társasház vagy szövetkezeti ház közös használatú helyiségében figyelemfelkeltő módon kifüggesztette**. A (5) bekezdés szerinti nyilatkozathoz mellékelni kell a kifüggesztett vételi ajánlatnak a kifüggesztés napját, a levétel napját, valamint a nyilatkozatot tevő közös képviselő, intézőbizottság elnöke vagy a szövetkezet képviselőjére jogosult személy aláírását tartalmazó eredeti példányát.

Szerződő Felek jelen szerződés aláírását követő 3 munkanapon belül eljáró ügyvéd közreműködésével megkeresik a társasház közös képviselőjét a jelen szerződés felek által aláírt példányáról készült másolat és a felhívó levél csatolásával, és felhívják, hogy a rendeletben előírt kifüggesztési és tájékoztatási

[REDACTED]
Kiss Balázs
Eladó

[REDACTED]
Gyulai Judit
Vevő

[REDACTED]
Hasznélvezeti jogot alapító

kötelezettségének tegyen eleget, a tulajdonostársak hívja fel a kifüggesztéstől számított 15 (tizenöt) napon belüli nyilatkozattételre, és a kifüggesztés levételét követően küldje meg az eljáró ügyvédnek kifüggesztés megtörténtéről szóló teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát.

A Felek rögzítik, hogy ha valamelyik tulajdonostárs joghatályosan él az elővásárlási jogával, abban az esetben az adásvételi jogügylet az Eladó és ezen tulajdonostárs között jön létre a jelen szerződésben foglalt feltételek szerint, míg az Eladó és a Vevő közötti jogügylet meghiúsul. A Felek megállapodnak, hogy az előző mondatban foglalt meghiúsulás jogkövetkezménye az eredeti állapot helyreállítása és az Eladó az átvett foglalt 3 napon belül visszafizetni köteles a Vevő részére.

Az elővásárlási jog gyakorlására jogosult tulajdonostárs teljesítőképességét, a 400.000 Ft, azaz négyszázezer forint összegű foglalt összegének az Eladó jelen szerződésben szereplő számlájára a nyilatkozattételre meghatározott határidőben történő átutalással köteles bizonyítani.

Felek tudomásul veszik, hogy az elővásárlási jogra jogosult tulajdonostárs elfogadó nyilatkozata, jelen szerződésben foglalt egyező tartalommal minden további jognyilatkozat bevárása nélkül Eladó és az elővásárlási jogra jogosult között létrehozza a szerződést, Vevő pedig mentesül jelen szerződésben vállalt minden kötelezettsége alól.

2. ADÁSVÉTEL

2.1) Eladó eladja, Vevő 2/48-od arányban megvásárolja a garázs ingatlan tulajdonjogát a jelen szerződésben foglalt feltételekkel adásvétel jogcímén. A tulajdonjog átruházásával egyidejűleg [REDACTED] Haszonélvezeti jogot alapító javára az Ingatlan 2/48-ad tulajdoni hányadára holtig tartó haszonélvezeti jogot alapítanak ingyenesen ajándék jogcímén.

Vevő és Haszonélvezeti jogot alapító megállapodnak abban, hogy Gyulai Judit tulajdonszerzésével egyidejűleg a Vevő által megszerzett 2/48-ad tulajdoni hányadon [REDACTED] Haszonélvezeti jogot alapító javára ingyenesen holtig tartó haszonélvezeti jogot alapítanak. A haszonélvezeti jog értékét az 1990. évi XCIII törvény (Itv.) 72. §-a alapján 800.000.-Ft, azaz nyolcszázezer forintban állapítják meg.

3. VÉTELÁR, FIZETÉSI FELTÉTELEK

3.1) Felek megállapodnak abban, hogy a Garázs ingatlan **2/48-ad arányú tulajdoni hányadának vételára 4.000.000.- Ft, azaz négy millió forint**, amelynek megfizetése az alábbiak szerint történik:

3.1.1) Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben megfizet **400.000.-Ft, azaz négyszázezer forint összeget foglalt jogcímén**, melyet az Eladó jelen szerződés aláírásával elismer és nyugtáz.

Felek rögzítik, hogy az így megfizetésre került összeget a Ptk. 6:185. § (1) bek. alapján foglaltónak minősítik. Felek a foglalt jogintézményét ismerik, annak tartalmáról ellenjegyző ügyvédtől tájékoztatásban részesültek az alábbiak szerint: Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglalt összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalt visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglalt elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglalt összegével csökken.

3.1.2) Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a fennmaradó **3.600.000.-Ft, azaz hárommillió-hatszáz ezer forint összegű vételárhátralékot** átutalással fizeti meg az Eladó [REDACTED] számú bankszámlájára azzal a feltétellel, hogy a közös képviselő megküldte a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd számára a jelen szerződés 1.4. pontjában körülírt teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát, mellyel igazolta, hogy a tulajdonostársak az elővásárlási joguk gyakorlására felhívásra

[REDACTED]
Eladó

[REDACTED]
Vevő

[REDACTED]
Haszonélvezeti jogot alapító

kerültek és a tulajdonostársak közül egyik sem élt az ezen jogával. A teljes vételár a fenti nyilatkozat eljáró ügyvéd által történt kézhezvételt követő 1 banki napon belül esedékes.

3.2) Felek elismerik, hogy az átutalással teljesített vételárreszek akkor minősülnek teljesítettnek, amikor azok teljes összege jóváírásra kerül az Eladó által megjelölt bankszámlára. Eladó a fenti bankszámlára történő teljesítést tudomásul veszi, azt saját kezeihez történt teljesítésnek fogadja el. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár fenti bankszámlán történő jóváírását, legkésőbb a jóváírást követő 2 munkanapon belül írásban, [REDACTED] e-mail címéről érkező e-mailben visszaigazolja eljáró ügyvéd felé (iroda@locsy.hu) felé.

4. BIRTOK ÁTRUHÁZÁS

4.1) Felek rögzítik, hogy Vevő a Garázs ingatlant a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg jogosult birtokba venni. Vevő ettől kezdve viseli az Ingatlan terheit és a kárveszélyt, és jogosult az Ingatlan hasznosítására, hasznáinak szedésére.

4.2) A birtok átruházás akként történik meg, hogy felek a Garázs ingatlant együttesen megtekintik, és a birtok átruházási jegyzőkönyvben rögzítik az Ingatlan állapotával kapcsolatos esetleges megállapításokat. Eladó átadja Vevőnek a Garázs ingatlan valamennyi kulcsát, amelyet Felek szintén rögzítenek a birtok átruházási jegyzőkönyvben, majd a jegyzőkönyv 2 példányát eredetiben aláírják. Feleket a birtok átruházási jegyzőkönyvből 1-1 eredeti példány illeti meg. Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező garázshoz távirányító nem tartozik, és az Eladó a Vevő részére távirányítót nem ad át. A garázs elektromos kapujának nyitása a társasház által alkalmazott, a közös képviselőnél regisztrált telefonszám felhívásával történik. A Vevő tudomásul veszi, hogy a kapunyitási jogosultság megszerzéséhez szükséges telefonszámnak a közös képviselőnél történő regisztrációja a Vevő kötelezettsége, amelyet saját költségén és saját felelősségére köteles intézni. Az Eladó a telefonszám regisztrációjával, a kapunyitási jogosultság beállításával, illetve az ezekkel kapcsolatos esetleges költségekkel és ügyintézészel kapcsolatosan együttműködni köteles a Vevővel.

5. SZAVATOSSÁG

5.1) Az Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az adásvétel tárgyát képező Garázs ingatlan a jelen szerződés aláírásakor és a Vevő részére történő birtokbaadásakor is per-, teher- és igénymentes, valamint az adásvétel tárgyát képező Ingatlanon harmadik személynek nincs olyan ingatlan-nyilvántartáson kívüli joga, amely a Vevő megszerzését vagy jogainak gyakorlását bármilyen formában gátolná vagy megghiúsítaná. Az Eladó szavatolnak, hogy sem a jelen szerződés aláírásának napján, sem a Vevő által történő birtokbavétel napján a Garázs ingatlant semmilyen adó- vagy adók módjára behajtható köztartozás, lejárt esedékességű közüzemi díjtartozás nem terheli, illetve nem fogja terhelni. Abban az esetben, ha a Vevőnek történő birtokbaadást megelőző időszakra vonatkozóan a fenti jogcímen tartozás válik ismertté, azért Eladó köteles helytállni.

Az Eladó szavatol, hogy jelen ügylet nem minősül a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban Ptk.) 6:120. §-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek és a jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az Eladó félként szerepel.

Az Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan házastársi vagyontársaság részét nem képezi, és az Ingatlant az Eladó házastársa / élettársa nem lakja, így a Ptk. 4:48. §, illetőleg 4:77. §, továbbá a 4:94. § szerinti hozzájáruló nyilatkozatra jelen szerződés megkötéséhez nincsen szükség.

6. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK, BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY, LETÉT

6.1) Felek megállapodnak, hogy Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja. Eladó a tulajdonjog fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonjogszerzésre irányuló jogát – hozzájárulása nélkül – nem csorbíthatja. Eladó a teljes vételár megfizetésének feltételével külön íven szerkesztett nyilatkozattal járul

[REDACTED]
Eladó

[REDACTED]
Gyulai Judit
Vevő

[REDACTED]
Haszonélvezeti jogot alapító

hozzá ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásban adásvétel jogcímén a Vevő javára a tulajdonjog és Haszonélvezeti jogot alapító javára a holtig tartó haszonélvezeti jog az Ingatlan tekintetében 2/48-ad tulajdoni arányban bejegyzésre kerüljön és az Eladó Ingatlanon fennálló tulajdonjoga törlésre kerüljön.

Eladó a szerződés aláírásával úgy nyilatkozik, hogy az okirat ingatlanügyi hatósági (földhivatali) benyújtásától, azaz a Vevői jog bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt megadja.

A Vevő és a Haszonélvezeti jogot alapító feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjog bejegyzési és törlési engedély ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtása esetén az abban foglalt jogok bejegyzésre, illetve törlésre kerüljenek.

Eladó a Vevő 2/48-ad arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő bejegyzéséhez és a Haszonélvezeti jogot alapító javára holtig tartó haszonélvezeti jog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot, az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg külön ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adja meg, és ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy a teljes vételár megfizetésének bármely fél részéről történő igazolását követően a letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyt a földhivatalba legkésőbb 2 napon belül benyújtja.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételár-részlet számláján történő jóváírását követően haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén a vételár-hátralék maradéktalan megfizetése igazolható a bank által kiadott eredeti okirattal, mely igazolja, hogy a vételár teljes összege az adásvételi szerződésben írt, Eladó által megjelölt bankszámlára átutalásra került.

6.2) A Felek – a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése, az Inyvt. 20. § 18. pontja és az Inyvt. vhr. 45. §-a alapján – közösen kérik, illetve feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, hogy a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított **6 hónapra a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az Ingatlan 2/48-ad tulajdoni hányadára a Vevő javára bejegyzésre kerüljön.**

6.3) Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Felek arról, hogy

(a) az Inyvt. vhr. 45. § (3) bekezdése alapján az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével, a határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot 5 (öt) év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli;

(b) az Inyvt. 48. § (1) a) pontja alapján az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti, ha a kérelem beérkezését megelőzően tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyeztek be a tulajdoni lapra, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig.

Felek tisztában vannak vele, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával.

7. ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján a garázs ingatlanról tanúsítványt nem kell készíteni.

8. EGYÉB NYILATKOZATOK

8.1) Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket, a tulajdonosváltás bejegyeztetésével kapcsolatos költségeket és a visszterhes vagyonátruházási illetéket a Vevő fizeti.


Kiss Balázs
Eladó


Gyulai Zsolt
Vevő


Haszonélvezeti jogot alapító

8.2) Felek kijelenti, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, tulajdonszerzési vagy - elidegenítési korlátozás alá nem esnek.

9. MEGHATALMAZÁSOK

9.1.) Felek meghatalmazzák dr. Lőcsy Viktória ügyvédet (2000 Szentendre, Radnóti Miklós utca 14/6.), hogy jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban képviselőtük az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság előtt az Ügyvédi Törvényben meghatározott jogkörben, illetve az ingatlan-nyilvántartási eljárás során ellássa. A meghatalmazott a meghatalmazást elfogadja. Felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy a szerződést ellenjegyző ügyvéd a szerződés teljesítéséért, a Felek szerződésszerű magatartásáért semmilyen formában nem felelős, továbbá kizárja felelősségét a tulajdoni lap, illetve a Felek által szolgáltatott adatok helyességéért, azok ellenőrzésére megbízást nem fogadott el. Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt tényeket, adatokat az okiratszerkesztő ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Felek kijelentik továbbá, hogy szerződéses akaratukat jelen ingatlan adásvételi szerződés teljeskörűen tartalmazza, azt egyebekben kiegészíteni nem kívánják, s további biztosítékot nem kérnek és nem adnak. A megbízott ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy tekintettel arra, hogy a Szerződő Felek megbízásából szerződéskötésben működik közre, azaz Szerződő Felek részére együttesen fejt ki okiratszerkesztési tevékenységet, a jelen szerződésből keletkező jogvitákban egyik fél képviselőt sem láthatja el. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a vagyonszerzést, illetve a vagyon értékesítést a félnek, saját vonatkozásában kell bejelentenie. Az illetékkiszabásra történő bejelentésre a vagyonszerzők, azaz a felek azonosító adataik (cégnév, székhely, illetve adószám) közlésével kötelesek azzal, hogy a B400E adatlapot eljáró ügyvéd Vevő tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének kérésével egyidejűleg az ingatlanügyi hatóság részére benyújtja. Szerződő felek megbízzák az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen szerződésben esetlegesen adódó bármilyen név,- szám,- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, alaki hiányosság esetén az értelemszerű szükséges változtatást, kijavítást a szerződés és annak lényegi tartalmának érintése nélkül elvégezze.

10. VEGYES RENDELKEZÉSEK

10.1) Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a magyar hatályos jogszabályok az irányadók, különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény adásvételre vonatkozó előírásai.

10.2) Felek a szerződést elolvasták, megértették, és mint akaratukkal egyezőt aláírták. Jelen szerződésből minden szerződő felet 1-1 eredeti példány illet meg.

Kelt, Szentendre 2026. augusztus 27.

[Redacted Signature]

Eladó

[Redacted Signature]

Vevő

[Redacted Signature]

Haszonélvezeti jogot alapító