

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Gergely Botond Balázs** (magyar állampolgár; születési neve: Gergely Botond Balázs; anyja neve: [REDACTED] születési helye és ideje: [REDACTED] személyi azonosító jele: [REDACTED] adóazonosító jele: [REDACTED] lakcíme: [REDACTED], mint eladó1 (a továbbiakban: „**Eladó1**”),

Gergely Csaba Mátvás (magyar állampolgár; születési neve: Gergely Csaba Mátvás; anyja neve: [REDACTED] születési helye és ideje: [REDACTED] személyi azonosító jele: [REDACTED] adóazonosító jele: [REDACTED] lakcíme: [REDACTED] mint eladó2 (a továbbiakban: „**Eladó2**”),

Gergely Zsombor Bálint (magyar állampolgár; születési neve: Gergely Zsombor Bálint; anyja neve: [REDACTED] születési helye és ideje: [REDACTED]; személyi azonosító jele: [REDACTED] adóazonosító jele: [REDACTED] lakcíme: [REDACTED] mint eladó3 (a továbbiakban: „**Eladó3**”),

Gergely Báborka Lilla (magyar állampolgár; születési neve: Gergely Báborka Lilla; anyja neve: [REDACTED] születési helye és ideje: [REDACTED] személyi azonosító jele: [REDACTED] adóazonosító jele: [REDACTED] lakcíme: [REDACTED] mint eladó4 (a továbbiakban: „**Eladó4**”),

Várlakiné Vér Viktória (magyar állampolgár; születési neve: Vér Viktória; anyja neve: [REDACTED] születési helye és ideje: [REDACTED]; személyi azonosító jele: [REDACTED] adóazonosító jele: [REDACTED] lakcíme: [REDACTED] mint eladó5 (a továbbiakban: „**Eladó5**”) (Eladó1-5 a továbbiakban együttesen: „**Eladók**”) és

Gergely Ákos Miklós (magyar állampolgár; születési neve: Gergely Ákos Miklós; anyja neve: [REDACTED] születési helye és ideje: [REDACTED] személyi azonosító jele: [REDACTED] adóazonosító jele: [REDACTED] lakcíme: [REDACTED] mint Haszonélvező (a továbbiakban: „**Haszonélvező**”),

másrészről **Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1145 Budapest, Pétervárad u. 11-17.; adószám: 12099461-2-42; cégjegyzékszám: 01-10-043003; statisztikai számjel: 12099461-6832-114-01.; nyilvántartást vezető szerve: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; Európai Egyedi Azonosító: HUOCCSZ.01-10-043003; képviselőjében eljár: *Dr. Jankura Tamás Csaba* vezérigazgató), mint vevő (a továbbiakban: „**Vevő**”) (Eladók, Haszonélvező és Vevő a továbbiakban együttesen: „**Felek**”)

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

PREAMBULUM

- Eladók kijelentik és szavatolják, hogy kizárólagos tulajdonukat képezi a **Budapest XIV ker., Belterület, 31733** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **1145 BUDAPEST XIV KER., Bosnyák utca 22.** szám alatt található, „*Kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület*” ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, a tulajdoni lap tanúsága szerint 1622 m² (ezerhatszázhuszonkettő négyzetméter) alapterületű ingatlan (a továbbiakban együttesen: „**Ingatlan**”) **984/1622-ed** eszmei tulajdoni hányada (a továbbiakban: „**Ingatlan Tulajdoni Hányad**”).
- Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának III/11. sorszámú rovatában szereplő **353929/2/2023/23.06.09** határozatszám alatti bejegyzés tanúsága szerint az Ingatlan Eladó1-4 tulajdonában álló ingatlan tulajdoni hányadát (összesen: 787/1622-ed) terheli a Haszonélvező, mint jogosult javára bejegyzett holtig tartó **haszonélvezeti jog** (a továbbiakban: „**Haszonélvezeti Jog**”).
- Eladók az Ingatlan Tulajdoni Hányadára vonatkozó tulajdonjogukat, valamint az Ingatlan Tulajdoni Hányad 2. pontban írt terhét és az Ingatlan Tulajdoni Hányad per-, teher- és igénymentességét az eljáró ügyvéd által az E-ing rendszerből a mai napon letöltött hiteles tulajdoni lap bemutatásával igazolták. Eladók polgári jogi és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy semmilyen olyan jognyilatkozatot nem tettek, vagy cselekményt nem eszközöltek, amely a tulajdoni lapon feltüntetett állapothoz képest eltérést eredményezhet és egyéb ilyen tényről, körülményről sincs tudomásuk. Eladók kijelentik és szavatolják továbbá, hogy a jelen szerződés megkötése hitelezői és/vagy családjogi érdekeket nem sért, továbbá, hogy nincs tudomásuk olyan tényről, vagy körülményről, amely alapján bármely személy bármilyen ingatlan-nyilvántartáson kívüli igényt támaszthatna az Ingatlan Tulajdoni Hányad tekintetében.

Gergely Botond Balázs
Eladó1

Gergely Csaba Mátvás
Eladó2

Gergely Zsombor Bálint
Eladó3

Gergely Báborka Lilla
Eladó4

Várlakiné Vér Viktória
Eladó5

Gergely Ákos Miklós
Haszonélvező

Zuglói Városgazdálkodási
Közszolgáltató Zártkörűen Működő
Részvénytársaság
képviseletében eljár:
Dr. Jankura Tamás Csaba
vezérigazgató
Vevő

dr. Vajda Roland
ellenjegyző ügyvéd

4. Felek rögzítik, hogy a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzatának Képviselő-testülete a **2026. március 26.** napján tartott ülésén a **82/2026. (III. 26.)** önkormányzati határozatával, a közgyűlés hatáskörét gyakorló részvényes kizárólagos hatáskörében úgy döntött, hogy hozzájárult ahhoz, hogy a Vevő megvásárolja az Ingatlan Tulajdoni Hányadot, legfeljebb az értékbecslésben szereplő **178.900.000.- Ft**, azaz **százhetvennyolcmillió-kilencszázezer** forint összegű vételárért.
5. Felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának III/8. sorszámú rovatában szereplő **60844/4/2014/14.03.27.** számú bejegyző határozat tanúsága szerint az Ingatlanon a 37/2013. (V. 10.) Fővárosi Közgyűlési rendelet alapján helyi építészeti örökségvédelem áll fenn. Felek egybehangzóan rögzítik, hogy e védettség nem érinti a jelen adásvételi szerződés létrejöttét és érvényességét, azonban az egész Ingatlanra kiterjedő, annak mindenkorai tulajdonosát terhelő jogi státuszt jelent, amelyből eredően az Ingatlan használata, fenntartása, esetleges átalakítása, felújítása, bővítése vagy bontása során az irányadó örökségvédelmi, településképi, építészeti és egyéb vonatkozó jogszabályi rendelkezések irányadók. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan ezen sajátos jogi helyzetét megismerte, annak tényét tudomásul veszi, és az Ingatlan Tulajdoni Hányadot ennek ismeretében vásárolja meg.

A TULAJDONOSTÁRSAT MEGILLETŐ ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

6. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésbe foglalt jogügylet kapcsán, az Ingatlan – jelen jogügyletben nem érintett – tulajdonostársának, a **Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzatának** (a továbbiakban: „**Elővásárlásra Jogosult**”) a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „**Ptk.**”) 5:81. § (1)-(2) bekezdéseiben foglaltak alapján **elővásárlási joga** áll fenn. Felek rögzítik, hogy az Eladók az Elővásárlásra Jogosultat értesítették a vételi ajánlat tartalmáról, valamint annak az Eladók általi elfogadásáról és felhívták az Elővásárlásra Jogosultat, hogy nyilatkozzon az elővásárlási jogának a gyakorlásával kapcsolatban.
7. Felek rögzítik, hogy az Elővásárlásra Jogosult nem kívánt élni az elővásárlási jogával, e jogának gyakorlásáról külön okiratban lemondott. Felek a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatokat egyező akarattal érvényesnek fogadták el. **Felek ez alapján megállapítják, hogy a tulajdonostársakat illető elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos értesítési eljárást eredményesen lefolytatták; ennek eredményeként megállapítják, hogy elővásárlási jogát a tulajdonostárs nem kívánta gyakorolni és erre más személy sem tett kísérletet vagy ilyen tartalmú nyilatkozatot.** Felek a jelen fejezetben írtak igazolására a jelen szerződés alapján előterjesztendő ingatlan-nyilvántartási kérelemhez mellékelve megküldik az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóságnak az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt lemondó nyilatkozatok 1 (egy) eredeti példányát.

MEGÁLLAPODÁS AZ ADÁSVÉTEL ÉS A HASZONÉLVEZETI JOG MEGSZÜNTETÉSE TÁRGYÁBAN

8. A Felek megállapodnak továbbá, hogy a Haszonélvező a jelen szerződés aláírása útján ellenérték nélkül lemond az Eladó1-4 javára, az Ingatlan Eladók tulajdonában álló összesen **787/1622-ed** eszmei tulajdoni hányadára vonatkozó holtig tartó haszonélvezeti jogáról [Ptk. 5:154. § (2) bek.]. A Haszonélvező kijelenti, hogy a holtig tartó haszonélvezeti jogáról való lemondására vonatkozó szándékát jól megfontolta az bármilyen feltétel nélkül, szabad akarat-elhatározásából történik.
9. A Felek megállapodnak, hogy az Eladók eladják, a Vevő pedig megtekintett és megismert állapotban per-, teher- és igénymentes állapotban megvásárolja az Ingatlan Tulajdoni Hányadot (ti.: az Ingatlan **984/1622-ed** eszmei tulajdoni hányadát) a közösen és kölcsönösen kialakított **178.900.000.- Ft**, azaz **százhetvennyolcmillió-kilencszázezer** forint vételár összegért (a továbbiakban: „**Vételár**”) **adásvétel** [Ptk. 6:215. §] jogcímén. Felek rögzítik, hogy a jelen pontban rögzített értéket egyező akarattal, kölcsönös alku eredményeként, a piaci viszonyok, valamint az Ingatlan állaga és állapota ismeretében, a jelen szerződésben foglalt valamennyi megállapodásukra tekintettel állapították meg és fogadták el. Felek kijelentik, hogy jelen pontban szereplő vételárát reálisnak és értékarányosnak tartják, így a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján a felek kifejezetten, visszavonhatatlanul és feltétlenül kizárják mind az Eladók, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

Gergely Botond Balázs
Eladó1

Gergely Csaba Mátyas
Eladó2

Gergely Zsombor Bálint
Eladó3

Gergely Biborka Lilla
Eladó4

Várlakiné Vér Viktória
Eladó5

Gergely Ákos Miklós
Haszonélvező

Zuglói Városgazdálkodási
Közszolgáltató Zártkörűen Működő
Részvénytársaság
képviselőtében eljár:
Dr. Jankura Tamás Csaba
vezérigazgató
Vevő

dr. Vajda Roland
ellenjegyző ügyvéd

A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

10. A Felek megállapodnak, hogy a Vételár megfizetésére az alábbiak szerint kerül sor:

- a) Felek megállapodnak, a Vevő a jelen szerződés aláírását követő 30 (harminc) napon belül megfizeti a teljes Vételárat az Eladók részére oly módon, hogy
- **35.780.000.- Ft, azaz harmincötmillió-hétszáznyolcvanezer forint** összeget az Eladó1 **MBH Banknál** vezetett [REDACTED] számú bankszámlájára (számlatulajdonos neve: **Gergely Botond Balázs**),
 - **35.780.000.- Ft, azaz harmincötmillió-hétszáznyolcvanezer forint** összeget az Eladó2 **Raiffeisen Banknál** vezetett [REDACTED] számú bankszámlájára (számlatulajdonos neve: **Gergely Csaba Mátyás**),
 - **35.780.000.- Ft, azaz harmincötmillió-hétszáznyolcvanezer forint** összeget az Eladó3 **MBH Banknál** vezetett [REDACTED] számú bankszámlájára (számlatulajdonos neve: **Gergely Zsombor Bálint**),
 - **35.780.000.- Ft, azaz harmincötmillió-hétszáznyolcvanezer forint** összeget az Eladó4 **MBH Banknál** vezetett [REDACTED] számú bankszámlájára (számlatulajdonos neve: **Gergely Bíborka Lilla**),
 - **35.780.000.- Ft, azaz harmincötmillió-hétszáznyolcvanezer forint** összeget az Eladó5 **MBH Banknál** vezetett [REDACTED] számú bankszámlájára (számlatulajdonos neve: **Várlakiné Vér Viktória**) teljesít banki átutalás útján.
- Eladók kijelentik, hogy a jelen pontban foglalt bankszámlákra történő teljesítést saját kezükhöz történő, szerződésszerű és joghatályos teljesítésként ismerik el.

Eladók kifejezetten kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen alpontban meghatározott vételárrészletek maradéktalan megfizetését követő 3 (három) naptári napon belül azok átvételét írásban visszaigazolják a Vevő, valamint a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd részére, a roland.vajda@simala-law.hu e-mail címre megküldött nyilatkozat útján.

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

11. A Haszonélvező a jelen szerződés aláírásával kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan Eladó1-4 tulajdonában álló 787/1622-ed eszmei tulajdoni hányadára vonatkozó holtig tartó haszonélvezeti joga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.
12. Felek megállapodnak, hogy az Eladók az Ingatlan 984/1622-ed eszmei tulajdoni hányadára vonatkozó tulajdonjogukat a Vételár teljes összegének megfizetéséig fenntartják. Az Eladók a jelen szerződés aláírásával kifejezetten, feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak a Vevőnek az Ingatlan 984/1622-ed eszmei tulajdoni hányadára vonatkozó tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.
13. Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Vételár teljes összegének megfizetése esetére ügyvéd által ellenjegyzett okiratban járulnak hozzá a Vevőnek az Ingatlan 984/1622-ed eszmei tulajdoni hányadára vonatkozó tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. Felek megállapodnak, hogy az Eladók e hozzájárulásukat külön okiratban adják meg, továbbá hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezik a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél, mint letéteményesnél (a továbbiakban: „**Letéteményes**”) e külön okiratot, vagyis azon eljáró ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatukat 5 (öt) eredeti, egymással egyező példányban, amelyben kifejezetten, feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a Vevőnek az Ingatlan 984/1622-ed eszmei tulajdoni hányadára vonatkozó tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (a továbbiakban: „**Tulajdonjog Bejegyzési Engedély**”).
14. Felek megállapodnak, hogy a Letéteményes a Tulajdonjog Bejegyzési Engedélyt akkor jogosult és köteles a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett a letétből kiadni és az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság részére benyújtani, ha bármely szerződő fél hitelt érdemlő módon igazolja a Letéteményes részére, hogy az Ingatlan Vételára az Eladók részére maradéktalanul és szerződésszerűen megfizetésre került. Felek külön rögzítik, hogy az említett körülmény hitelt érdemlő igazolására alkalmas iratnak tekintik az Eladók e-mail útján megküldött nyilatkozatát, valamint az egyes vételárrészletek banki átutalását igazoló tranzakciós igazolásokat, melyek alapján megállapítható, hogy az egyes vételárrészletek teljes összegével a Vevő bankszámlája visszavonhatatlanul megterhelésre került az Eladók javára. A Tulajdonjog Bejegyzési Engedély kezelésének és letétből történő kiadásának részletes feltételeit az Eladók, mint letevők, a Vevő, mint Kedvezményezett és a jelen szerződést

Gergely Botond Balázs
Eladó1

Gergely Csaba Mátyás
Eladó2

Gergely Zsombor Bálint
Eladó3

Gergely Bíborka Lilla
Eladó4

Várlakiné Vér Viktória
Eladó5

Gergely Ákos Miklós
Haszonélvező

Zuglói Városgazdálkodási
Közszolgáltató Zártkörűen Működő
Részvénytársaság
képviseletében eljár:
Dr. Jankura Tamás Csaba
vezérigazgató
Vevő

dr. Vajda Roland
ellenjegyző ügyvéd

szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd, mint Letéteményes között a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg létrejött, külön okiratba foglalt ügyvédi letéti szerződés tartalmazza.

15. Felek a fenti 13–14. pontokban foglaltakra, illetve az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 48. § (1) bekezdés a) pontjában, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel megállapodnak továbbá, hogy a jelen szerződés megkötését követően a Felek közösen kérik a Vevőnek az Ingatlan 984/1622-ed eszmei tulajdoni hányadára vonatkozó, tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogának bejegyzését az Eladók által adott Tulajdonjog Bejegyzési Engedély ingatlan-nyilvántartási hatósághoz történő benyújtásáig, de legfeljebb a jelen szerződés illetékes ingatlan-nyilvántartási hatósághoz történő benyújtását követő 6 (hat) hónapos időtartamra. Felek megállapodnak abban is, hogy a Vételár teljes összegének megfizetését követően a Felek közösen kérik a Vevő javára bejegyzett, tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ingatlan-nyilvántartási törlését, valamint a Vevőnek az Ingatlan 984/1622-ed eszmei tulajdoni hányadára vonatkozó tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.
16. Az ingatlan-nyilvántartási jogszabályi rendelkezések 2025. január 15. napján hatályba lépett jelentős változásaira tekintettel a Felek külön és kifejezetten megállapodnak, hogy teljeskörű együttműködési kötelezettséget vállalnak a vételár megfizetése esetére a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében. Felek fokozott együttműködési kötelezettséget vállalnak egymással az adásvételi ügylet teljesezésbe menése érdekében, e körben különösen vállalják, hogy szükség esetén a már megkötött adásvételi szerződés bármely hatóság észszerű kifogása(i) mentén történő módosítása kapcsán egymással fokozottan együttműködnek.

SZAVATOSSÁG

17. Eladók szavatolnak az Ingatlan Tulajdoni Hányad Vevő általi per-, teher- és igénymentes megszerzéséért. Eladók szavatossággal tartoznak azért, hogy az Ingatlan Tulajdoni Hányadra vonatkozóan semmilyen adó-, vagy adók módjára behajtható köztartozásuk, vagy más tartozásuk nem áll fenn, valamint azért, hogy az Ingatlanra nézve harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő jogszerzését, vagy az Ingatlan Tulajdoni Hányad Vevő általi használatát vagy birtoklását korlátozná vagy akadályozná. Eladók a fentiekben túlmenően is kijelentik, hogy nincs tudomásuk olyan, a jelen szerződésben nem említett tényről vagy körülményről, amely az Ingatlan és az Ingatlan Tulajdoni Hányad értékét bármilyen mértékben csökkentené.
18. Eladók és Vevő egybehangzóan rögzítik, hogy az Ingatlan Tulajdoni Hányad tárgyában EXADUS Bt. által, 2026. február 2. fordulónappal ingatlanforgalmi szakvélemény és értékbecslés készült, amelynek tartalmát a Vevő a jelen szerződés megkötését megelőzően megismerte. Felek rögzítik, hogy a szakvélemény szerint a telek téglalap alakú, sík felszínű, részben bekerített, összközműves terület, amelyen egy, a szomszédos ingatlanrészen álló épülettel összeépült, jelenleg raktárként hasznosított, aszfaltozott udvarról megközelíthető, hozzávetőleg 510 m² becsült nettó alapterületű felépítmény áll; a szakvélemény egyúttal utal arra is, hogy az épület műszaki állapota és műszaki színvonala közepesnél gyengébb, több helyen beázás tapasztalható, továbbá használati megállapodás a tulajdonostársak között nem áll rendelkezésre.

BIRTOKBAADÁS

19. A Felek megállapodnak, hogy az Eladók a teljes Vételár megfizetését követő 7 (hét) napon belül kötelesek az Ingatlant a Vevő birtokába adni. A birtokbaadásakor az Eladók kötelesek átadni a Vevőnek az Ingatlanhoz tartozó valamennyi kulcsot. Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az Ingatlanhoz, vagy annak bármely tartozékához, alkotórészéhez további kulcs sem az ő birtokukban, sem pedig más harmadik személy birtokában nincs. A birtokba lépésről a Felek közösen átadás-átvételi jegyzőkönyvet kötelesek felvenni, ezzel egyidejűleg az Eladók kötelesek az Ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges minden tájékoztatást megadni.
20. A közüzemi mérőberendezések mérőóráinak állását a Felek az átadásakor átadás-átvételi jegyzőkönyvben és az egyes közüzemi szolgáltatók által erre a célra rendszeresített átadás-átvételi jegyzőkönyvben is kötelesek rögzíteni, az ott rögzített óraállásokat követően felmerülő fogyasztás ellenértékét a Vevő köteles viselni. A birtokbaadást követő 15 (tizenöt) naptári napon belül a Vevő köteles az Ingatlanra vonatkozóan szolgáltatást nyújtó közüzemi szolgáltatóknál kezdeményezni a saját nevében történő szerződéskötést, amely eljárások során a Felek kötelesek egymással fokozottan együttműködni.
21. Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az Ingatlanba a birtokbaadás időpontjában – a megmaradt tulajdonostáron túl – senki nem lesz igazgatásrendészetileg bejelentkezve, illetve, hogy nem lesz olyan jogi személy vagy más szervezet, amelynek székhelye, telephelye, vagy fióktelepe az Ingatlanba van bejegyezve. Eladók kötelesek továbbá gondoskodni arról, hogy az Ingatlant hatóságok, bíróságok, vagy más harmadik személyek sem az Eladók, sem pedig az Eladók érdekkörébe tartozó más személy vonatkozásában ne tekintsek e személyek lakhelyének, tartózkodási helyének, levelezési, vagy más elérhetőségi címének.

Gergely Botond Balázs
Eladó1

Gergely Csaba Mátyas
Eladó2

Gergely Zsombor Bálint
Eladó3

Gergely Biborka Lilla
Eladó4

Várlakiné Vér Viktória
Eladó5

Gergely Ákos Miklós
Haszonélvező

Zuglói Városgazdálkodási
Közszolgáltató Zártkörűen Működő
Részvénytársaság
képviselőjében eljár:
Dr. Jankura Tamás Csaba
vezérigazgató
Vevő

dr. Vajda Roland
ellenjegyző ügyvéd

22. A birtokba lépést követően a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően a Vevő szedi az Ingatlan hasznait, továbbá viseli az Ingatlan közterheit és másra át nem hárítható kárait azzal a kivétellel, hogy az esetleges helyi adó alanya az egész évre kiterjedően az, aki a tárgyév január 1-jén az adó alanya volt.
23. A Felek az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet 3. § (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel rögzítik, hogy a jelen szerződéssel érintett Ingatlan adásvételével összefüggésben kifejezetten szükséges ún. energetikai tanúsítvány elkészítése. Erre is tekintettel rögzítik a Felek, hogy az Eladók a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg átadták a Vevőnek a **HET-****-****** azonosítószámú energetikai tanúsítványt, amely dokumentum átvételét a Vevő jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

24. Eladók és Haszonélvező kijelentik, hogy mindannyian nagykorú, cselekvőképes, ügyletkötési képességükben semmilyen módon nem korlátozott magyar állampolgárok. Vevő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett és működő gazdasági társaság. Felek kijelentik, hogy sem elidegenítési, sem szerzési képességükben korlátozva nincsenek.
25. Felek egyezően rögzítik, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződés megkötésével felmerülő költségek, a Vételár egyes részleteinek banki átutalás útján történő megfizetése kapcsán felmerülő tranzakciós díjak, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási, az ügylet nyomán fizetendő visszerthes vagyónátruházási illeték és az energetikai tanúsítvány beszerzésének költségei a Vevőt terhelik. Felek rögzítik, hogy a Haszonélvező az Eladó1-4 édesapja. Erre tekintettel megállapítják a Felek, hogy az Eladó1-4 jelen szerződésbe foglalt ügylet eredményeként bekövetkező jogszerzése az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 17. § (1) bekezdés p) pontjában foglalt rendelkezés értelmében mentes az ajándékozási illeték alól.
26. Felek rögzítik, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával a jelen szerződés tárgyában tett minden esetleges korábbi szóbeli, vagy írásbeli megállapodásuk, minden erre vonatkozó javaslatuk, ajánlatuk, vagy nyilatkozatuk hatályát veszti, arra a továbbiakban kellő alappal egyik fél sem hivatkozhat.
27. A Felek a jelen ingatlan adásvételi szerződés alapján fennálló kapcsolatukban egyező akarattal a kötelező írásbeliséget kötik ki; a jelen szerződés minden értelmezése, módosítása vagy kiegészítése csak írásban, ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalva érvényes.
28. Felek a jelen ingatlan adásvételi szerződés hatálya alatt egymással együttműködni kötelesek és kötelesek egymást minden, a Felek helyzetét, illetve a jelen szerződést és annak tárgyát érintő körülményről haladéktalanul értesíteni.
29. Amennyiben a jelen ingatlan adásvételi szerződés bármely rendelkezése jogszabályváltozás okán, vagy egyéb okból részben, vagy egészben érvényét veszti, úgy a Felek kölcsönösen kötelezik magukat arra, hogy közösen megfelelően módosítják a jelen szerződést, egyebekben bármely szerződéses rendelkezés érvénytelensége az egész szerződés érvényességét nem érinti, kivéve, ha az érvénytelenség miatt a jelen szerződés célja hiúsul meg – amely esetben a Felek kötelesek az eredeti ügyleti szándékaiknak megfelelő új ingatlan adásvételi szerződést kötni.
30. Ha a jelen szerződés eltérően nem rendelkezik, minden a jelen szerződés alapján közölt értesítést írásban kell elkészíteni és ajánlott, tértivevényes postai küldeményként, vagy elismert futárszolgálat útján kell elküldeni, vagy személyesen, az átvétel tényének igazolása mellett kell kézbesíteni a szerződő Feleknek. Az igazolt küldeményeket, az átvétel napján, tényleges átvétel hiányában (ha a küldemény „nem kereste”, „elköltözött”, „nem vette át”, „címezett ismeretlen”, vagy más a kézbesítés meghiusulására utaló jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz) a feladást követő 5. (ötödik) naptári napon a Felek kézbesítettnek tekintik. Felek kötelesek egymást haladéktalanul írásban értesíteni az értesítési adataikban esetlegesen bekövetkezett változásokról, ennek hiányában – a Felek kifejezett megállapodása értelmében – a korábban használt értesítési címre megküldött értesítések joghatályosan közöltnek minősülnek. A kézbesítéssel kapcsolatosan bármely harmadik személy esetleges visszaélése a küldemény megküldéséhez, illetve kézbesítéséhez fűződő joghatásokat – a Felek kifejezett megállapodása értelmében – nem érinti, az ilyen esetleges visszaélések következményeit a címzett félnek kell viselnie. Az egymás közti levelezésben a postai szolgáltató útján tértivevénnyel elküldött levelet bármely okból történő sikertelen kézbesítés esetén a feladástól számított 5. (ötödik) napon kézbesítettnek kell tekinteni.

Gergely Botond Balázs
Eladó1

Gergely Csaba Mátyás
Eladó2

Gergely Zsombor Bálint
Eladó3

Gergely Biborka Lilla
Eladó4

Várlakiné Vér Viktória
Eladó5

Gergely Ákos Miklós
Haszonélvező

Zuglói Városgazdálkodási
Közszolgáltató Zártkörűen Működő
Részvénytársaság
képviselésében eljár:
Dr. Jankura Tamás Csaba
vezérigazgató
Vevő

dr. Vajda Roland
ellenjegyző ügyvéd

31. A jelen ingatlan adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. általános, továbbá az adásvételre vonatkozó különös szabályai, valamint más hatályos jogszabályok rendelkezései a megfelelően irányadóak.
32. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák dr. Vajda Roland ügyvédet (székhelye: 1054 Budapest, Bank u. 6. II. em. 9.) a jelen ingatlan adásvételi szerződés, valamint a kapcsolódó egyéb okiratok (letéti szerződés, tulajdonjog bejegyzési engedély stb.) elkészítésével és ellenjegyzésével, a NAV adatlap elkészítésével és benyújtásával, a szerződés illetékes ingatlan-nyilvántartási hatósághoz történő benyújtásával, illetve a Vevő Vevői jogának és tulajdonjogának bejegyzésére, az Eladók tulajdonjogának és a Haszonélvező haszonélvezeti jogának törlésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás során a képviselőjük ellátásával, mely megbízást és meghatalmazást az eljáró ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével is elfogadja. A Felek rögzítik, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseire tekintettel az azonosításhoz szükséges adatok az ellenjegyző ügyvéd által felvételre kerültek.
33. A jelen ingatlan adásvételi szerződés 14 (tizennégy) egymással formailag és tartalmilag mindenben megegyező példányban készült, melyből 1-1 (egy-egy) példány átvételét a Felek jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.

Felek kijelentik, hogy az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatását a szerződés alapján fennálló jogokról és kötelezettségekről és minden egyéb, a szerződést érintő szabályról, körülményről megértették, további kérdésük, észrevételük nincs és ezen jogszabályi rendelkezések ismeretében írják alá jelen adásvételi szerződést. Felek kijelentik továbbá, hogy jelen szerződés kinyilvánított szándékukat, akaratukat teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően tartalmazza, azt az eljáró ügyvéd teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően feltárta, tisztázta. A Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a fentiek szerint kinyilvánított akaratukat, nyilatkozataikat valóságosnak és hitelesnek elfogadva jár el. A Felek a szerződés aláírásával elismerik, hogy az aláírt szerződés vonatkozásában annak minden pontjára – így különösen az elővásárlási jog fennállásában rejlő kockázatokra – kiterjedő, részletes tájékoztatást kaptak az eljáró ügyvédtől, amelyet megértettek és a szerződést ennek tudatában írják alá és a jogi képviselő felelősségét kizárják minden olyan esetre, amelyben a jogi képviselő kifejezetten, írásban szavatosságot nem vállalt.

Budapest, 2026.....

Gergely Botond Balázs
Eladó1

Gergely Csaba Mátyás
Eladó2

Gergely Zsombor Bálint
Eladó3

Gergely Báborka Lilla
Eladó4

Várlakiné Vér Viktória
Eladó5

Gergely Ákos Miklós
Haszonélvező

Zuglói Városgazdálkodási
Közszolgáltató Zártkörűen Működő
Részvénytársaság
képviseletében eljár:
Dr. Jankura Tamás Csaba vezérigazgató
Vevő

szerkesztettem és ELLENJEGYZEM:

Budapest, 2026.....

dr. Vajda Roland ügyvéd

KASZ: 36082402

Székhelye: 1054 Budapest, Bank utca 6. II/9.