

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Veizinger István sz.** (szül.: , szül. hely:
szem. azon: , adóazonosító:) 4813
Altmünster, Marktstraße 6. Top 1. szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban: eladó),
másrészről **Czifra Győző sz.** (szül.: , szül. hely: , szem. azon:)
anyja neve: , adóazonosító jele: 6237 Kecel, Liszt Ferenc
utca 5. szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: vevő),
valamint **Czifráné Kalauz Éva sz.** (szül.: , szül. hely: , személyi
azon.: , an: adóazonosító jel:) 6237 Kecel, Liszt Ferenc utca
5. szám alatti lakos, mint hasznélvezeti jogot térítésmentesen szerző (továbbiakban: hasznélvező)
között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

- 1.) Eladó 1/1 arányú tulajdonában áll a Somogy Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya ingatlan-nyilvántartásában **Vése 66** helyrajzi számon bejegyzett, 1405 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű belterületi ingatlan (továbbiakban: ingatlan), amely természetben 8721 Vése, Szabadság tér 5. szám alatt található. Eladó a tulajdonjogát a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszerből elektronikus úton, a mai napon lekért tulajdoni lap másolattal igazolta.
- 2.) Eladó eladja vevőnek az 1. pontban körülírt ingatlant, mely ingatlant vevő megtekintett állapotban, 1/1 tulajdoni arányban megvásárol.
- 3.) Szerződő felek az ingatlan vételárát kölcsönösen és egybehangzóan 9.500.000,- Ft, azaz kilencmillió-ötszázezer forint összegben határozzák meg, mely vételárát szerződő felek az ingatlan állapotával, elhelyezkedésével és méretével arányban állónak tartanak (továbbiakban: vételár).
- 4.) Szerződő felek megállapodnak, hogy az ingatlan vételárából 950.000,- Ft összeget foglalónak minősítenek. Szerződő felek rögzítik, hogy vevő az ingatlan vételárából 950.000,- Ft foglaltót jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetett eladó részére készpénzben, melynek átvételét eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Szerződésszerű teljesítés esetén a foglaló a vételárba beleszámít. Jelen szerződést szerkesztő ügyvéd a szerződő feleket a foglaló jogi természetéről tájékoztatta, mely szerint a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszafizetni. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak.
- 5.) Szerződő felek megállapodnak, hogy vevő az ingatlan vételárából fennmaradó 8.550.000,- Ft vételárrésztletet átutalással köteles megfizetni eladó részére legkésőbb 2026. december 15. napjáig, de kizárólag azt követően, miután eljáró ügyvéd tájékoztatta vevőt arról, hogy senki nem élt elővásárlási jogával. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a weisingeristvan@gmail.com e-mail címről jelen szerződés aláírását követő 2 munkanapon belül köteles elküldeni vevő és eljáró ügyvéd részére a bankszámlaszámát, a következő e-mail címekre: ava7220@gmail.com és drnemethbalazs@gmail.com.

Veizinger István
eladó

Czifra Győző
vevő

Czifráné Kalauz Éva
hasznélvező

Ellenjegyzem:

- 6.) Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy a fizetési kötelezettség azon a napon minősül teljesítettnek, amely napon a fizetési kötelezettséggel érintett összeg eladó által meghatározott bankszámlán jóváírásra került. Eladó a megadott bankszámlaszámra történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek fogadja el.
- 7.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződő felek határidő be nem tartása, fizetés, illetve birtokbaadás tekintetében késedelembe esnek, a késedelem minden napjára 10.000,- Ft, azaz tízezer forint késedelmi kötbért köteles fizetni a másik félnek a vétkes fél.
- 8.) Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben vevő legkésőbb 2026. december 31. napjáig nem fizeti meg eladó részére az ingatlan teljes vételárát (amennyiben senki nem élt az elővásárlási jogával), akkor eladó jogosult egyoldalú, külön nyilatkozattal jelen szerződéstől elállni, a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett. Az elállás jelen szerződést megszünteti.
- 9.) Szerződő felek rögzítik, hogy vevő az ingatlant megtekintette, annak állapotával, közművesítettségével, méretével és elhelyezkedésével tisztában van, és az ingatlant jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen okirat aláírását követően eladó a vevő előzetes írásos hozzájárulása nélkül az ingatlanon semmiféle átalakítási munkálatokat nem végez és az ingatlan állapotát jelenlegi formájában megőrzi. A birtokbaadás napjáig eladó köteles megőrizni az ingatlan és tartozékai megtekintéskori állapotát. Az eladó az ingatlan lényeges sajátosságairól részletesen tájékoztatta a vevőt az adásvételi szerződés aláírását megelőzően.
- 10.) Eladó kijelenti, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes, azt házastársi/élettársi vagyoni jogi igény nem terheli. Eladó szavatol azért, hogy a vevő tulajdonjog szerzését, birtokba lépését harmadik személy joga nem fogja akadályozni, vevő tulajdonjog gyakorlását harmadik személy joga nem fogja korlátozni, vagy annak értékét csökkenteni, valamint azért, hogy az ingatlannal ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs. Eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban semminemű köztartozása nem áll fenn. Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása az ingatlan rejtett hibáiról. Eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban nem áll fenn olyan tény vagy körülmény, amely akadályozná, sértené vagy késleltetné az ingatlan tulajdonjogának teher és/vagy korlátozásmentes megszerzését és/vagy amely akadályozná vagy sértené a tulajdonjog szabad gyakorlását.
- 11.) Vevő az 1. pontban megjelölt ingatlan birtokába a teljes vételár eladó általi átvételének napját követő 5 napon belül lép, előre egyeztetett időpontban. A vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni, és köteles viselni az ingatlannal kapcsolatos terheket is, valamint viseli a kárveszélyt. A birtokbaadásakor a szerződő felek jegyzőkönyvben rögzítik a fogyasztásmérő órák állását és kérik az illetékes szolgáltatóknál a tulajdonosváltás átvezetését.

Veizinger István
eladó

Czifra Győző
vevő

Czifráné Kalauz Éva
haszonélvező

Ellenjegyzem:

- 12.) Az eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban semmi olyan körülményről nincs tudomása, amely annak állagát veszélyezteti, vagy használatát akár jogi, akár műszaki szempontból akadályozná vagy kizárná. Eladó kijelenti továbbá, hogy nem hallgatott el az ingatlan természetbeni állapotára, állagára és tulajdonságaira, valamint az ingatlant érintő jogi körülményekre vonatkozóan semmilyen olyan jellegű információt, amely vevő tulajdonszerzését vagy tulajdonosi jogainak (birtoklás, használat, rendelkezés) gyakorlását a jövőben gátolná vagy akadályozná.
- 13.) Eladó szavatol azért, hogy az 1. pontban meghatározott tulajdoni lap másolat az ingatlan mai napon fennálló és a valósággal teljes mértékben megegyező helyzetét (jogi állapotát) tükrözi, vagyis nincsen semmiféle olyan jog, kötelezettség és tény, vagy erre vonatkozó bejegyzés, ill. feljegyzés iránti kérelem, amely az ingatlan tulajdoni lapjának másolatára nem került felvezetésre.
- 14.) Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant, mint fogyasztási helyet közüzemi szerződésből eredő tartozás (így különösen: víz-, villanyáram-, számlatartozás), valamint adó vagy adók módjára behajtható köztartozás a birtokbaadás időpontjában nem terheli. A birtokba lépésig az eladót, a birtokba lépéstől kezdve a vevőt terheli a közüzemi díjfizetési kötelezettség.
- 15.) Amennyiben az ingatlanhoz tartozó cím természetes személy bejelentett lakcímként, vagy valamely jogi személy székhelyként vagy fióktelepeként/telephelyeként szolgál, eladó gondoskodik arról, hogy az ingatlanhoz tartozó cím a birtokátvétel napjától számított 14 napon belül a megfelelő nyilvántartásból törlésre kerüljön.
- 16.) Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok és rendelkeznek jelen szerződés megkötéséhez szükséges szerződéskötési képességgel.
- 17.) Szerződő felek megállapodnak, hogy eladó a tulajdonjogát fenntartja a teljes vételár részére történő megfizetéséig és szerződő felek jelen okirat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, illetve kérik a Somogy Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályát, hogy az ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára a 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 45. §. (1) bekezdése alapján a tulajdonjog bejegyzését engedélyező nyilatkozat földhivatali benyújtásáig, de legfeljebb a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási benyújtását követő 6 hónapos határidőig a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog adásvétel jogcímen vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Felek kérik az illetékes Földhivatali Osztályt, hogy a bejegyzési engedély benyújtásának elmaradása esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot 6 hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból.
- 18.) Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön okiratba foglalt nyilatkozatot tesz, amelyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az ingatlan vonatkozásában - kizárólag a teljes vételár megfizetése esetén- az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímen vevő 1/1 arányú tulajdonszerzésével és eladó tulajdonjogának törlésével együtt bejegyzésre kerüljön (a továbbiakban: "bejegyzési engedély").

Véizinger István
eladó

Czifra Győző
vevő

Czifráné Kalauz Éva
haszonélvező

Ellenjegyzem:

- 19.) Felek megállapodnak abban, hogy eladó Dr. Németh Balázs ügyvédnél (a továbbiakban: "letéteményes") letétbe helyezi a jelen szerződéssel azonos alakissággal rendelkező bejegyzési engedély öt eredeti példányát, letéteményes ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével nyilatkozik, hogy a nyilatkozatot öt példányban ügyvédi letétbe veszi. Eladó a bejegyzési engedély öt eredeti példányát azzal a letéti megbízással helyezi letéteményesnél letétbe, hogy letéteményes a bejegyzési engedélyeket azt követő kettő munkanapon belül jogosult és köteles a Somogy Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya részére benyújtani, miután a teljes vételár megfizetése letéteményes előtt igazolásra került. Eladó a teljes vételár átvételéről szóló igazolását eljáró ügyvéd drnemethbalazs@gmail.com e-mail címére vállalja megküldeni a teljes vételárnak az átvételét követő 2 munkanapon belül. Amennyiben eladó a fenti kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, akkor vevő is jogosult visszavonhatatlan és hiteles banki igazolásokkal a teljes vételár megfizetését letéteményes előtt igazolni. Felek megállapodnak, hogy a jelen pont szerinti letétbe helyezésről külön letéti szerződést írnak alá jelen szerződés aláírásával egyidejűleg.
- 20.) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával Czifra Győző vevő házastársa, Czifráné Kalauz Éva részére holtig tartó hasznélvezeti jogot alapítanak térítésmentesen az ingatlanra és szerződő felek jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, illetve kérik és engedik, hogy az ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára az illetékes Földhivatali Osztály Czifráné Kalauz Éva holtig tartó hasznélvezeti jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze a vevő tulajdonjogának bejegyzését követően. Czifra Győző vevő a holtig tartó hasznélvezeti jogot térítésmentesen biztosítja házastársa, Czifráné Kalauz Éva részére.
- 21.) Szerződő felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet alapján az ingatlanról hiteles energetikai tanúsítvány készítése nem szükséges.
- 22.) Szerződő felek jelen adásvételi szerződésnek értékaránytalanság jogcímen történő megtámadási jogát kizárják (Ptk. 6:98. §. (2) bekezdés).
- 23.) Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Németh Balázs ügyvédet (8360 Keszthely, Városház utca 5/B., adószám: KASZ: kamarai nyilvántartási szám: ügyvédi igazolvány szám:), hogy jelen okiratot szerkessze meg, azt az aláírásokat követően ellenjegyzésével lássa el, továbbá meghatalmazzák arra is, hogy a tulajdonjog és hasznélvezeti jog bejegyzési eljárás során a szerződő feleket a Somogy Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya előtt teljes jogkörrel képviselje. A jelen meghatalmazás arra is kiterjed, hogy az eljáró ügyvéd az ingatlan, vagy az azzal kapcsolatos jog megszerzését bejelentse illetékkiszabásra az illetékes Adóhatóság részére. Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Németh Balázs ügyvédet arra is, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos földhivatali eljárás során a Vése 66 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjába betekintszen, valamint meghatalmazzák arra is, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban és a bejegyzési engedélyben szereplő adatok esetleges elírása esetén azokat javítsa. Dr. Németh Balázs ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Eljáró ügyvéd eladó kézbesítési megbízottjaként is eljár.

✓ Veizinger István
eladó

Czifra Győző
vevő

Czifráné Kalauz Éva
hasznélvező

Ellenjegyzem:

- 24.) Szerződő felek megállapodása alapján a szerződéskötéssel kapcsolatos költségeket, továbbá a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségeket vevő viseli.
- 25.) Szerződő felek kijelentik, hogy jelen okiratban foglaltakat ügyvédi tényvázlatnak is elfogadják. Szerződő felek megállapítják, hogy a szerződést készítő ügyvéd teljeskörűen tájékoztatta ügyfeleket a szerződésre vonatkozó szabályokról, így különösen a foglalt jogintézményéről, az illeték és adószabályokról, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásról. Szerződő felek kijelentik, hogy Dr. Németh Balázs okiratszerkesztő ügyvéd a szerződő felek számára az adásvételi szerződésben foglalt jogügylet valamennyi lehetséges kockázati tényezőjét részletesen feltárta.
- 26.) A jelen szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatai, illetőleg a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában. Szerződő Felek kijelentik, hogy – a Jogügyletek Biztonságáról szóló Szabályzat rendelkezéseivel összhangban- jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Pénzmosási Törvény és a Pénzmosási Szabályzat szerint az ügyfél-átvilágítás során bemutatott személyazonosításra szolgáló okmányaikról és abban foglalt adataikról, adóazonosító jelet és személyi számot tartalmazó okirataikról, útleveleikről másolatot készítsen és azokat rögzítse, valamint kezelje, illetve a Pénzmosási Törvény szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy adataik kizárólag a jelen szerződéssel érintett megbízás teljesítéséhez kerülnek felhasználásra.
- 27.) GDPR tájékoztatás: a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel és a jogszabályban előírt irattárazási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.
- 28.) Az eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket arról, hogy a <https://e-bejelentő.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál a közművek átírását és adatváltozásainak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik.
- 29.) Az eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket arról is, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet rendelkezései alapján villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzése kötelező a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén tulajdonosváltáskor.

Veizinger István
eladó

Czifra Győző
vevő

Czifráné Kalauz Éva
haszonélvező

Ellenjegyzem:

- 30.) Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, illetve tudomásul veszik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási keretrendszeren (JÜB) keresztül elvégezte a személy-és okmányellenőrzést.
- 31.) Szerződő felek rögzítik, hogy Vése Község Önkormányzata a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény rendelkezéseit az 2/2026. (I.29.) önkormányzati rendeletben magára nézve szabályozta. Szerződő felek rögzítik, hogy a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényben felsoroltak elővásárlási joggal rendelkeznek az ingatlan vételére. Eladó kijelenti, hogy az adásvételi szerződést jelen szerződés szerződő felek általi aláírását és ügyvéd általi ellenjegyzését követő 8 napon belül elküldi a helyi jegyző részére az elővásárlási jogról való nyilatkozat céljából, eljáró ügyvéden keresztül.
- 32.) Szerződő felek rögzítik, hogy abban az esetben, ha a megadott határidőn belül elővásárlási jognyilatkozat érkezik és az elővásárlási jognyilatkozatot tevő fél a vevő helyébe lép, úgy a vevő által már teljesített foglaló összegét, mindösszesen 950.000,- Ft-ot eladó engedményezi vevő részére, így az elővásárlási jognyilatkozat alapján vevő helyébe lépő személy köteles a már teljesített 950.000,- Ft-ot vevő részére az elővásárlási nyilatkozat Dr. Németh Balázs ügyvéd és vevő általi kézhezvételétől számított 5 napon belül teljesíteni.
- 33.) Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben elővásárlási jog jogosultja érvényesen él elővásárlási jogával, abban az esetben az elővásárlási jog jogosultja az elővásárlási jog gyakorlására irányuló nyilatkozatának a napjával a vevő helyébe lép, megilletik a vevő jogai, terhelik annak kötelezettségei. A vevő helyébe lépő elővásárlási jogosult köteles a jelen szerződés valamennyi feltételének változatlan formában eleget tenni.
- 34.) Elővásárlási jog gyakorlása esetén az elővásárlásra jogosult köteles megtéríteni vevőnek a kifizetett ügyvédi munkadíjat (120.650,- Ft) és tulajdoni lap(ok) ellenértékét, továbbá – értelemszerűen – őt terhelik a földhivatali igazgatási költségek és vagyonszerzési illeték is. Elővásárlási jog gyakorlása esetén a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd csak a vevő helyébe lépő elővásárlástól kapott új meghatalmazás, megbízás alapján jogosult az ügyben eljárni, a megbízás elfogadására azonban nem kötelezhető.
- 35.) Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

Jelen adásvételi szerződés 6 számozott oldalból áll és 8 példányban készült, és melyet a szerződő felek -elolvasás és értelmezés után- mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag és saját kezűleg aláírtak, annak egy-egy eredeti példányát a mai napon átvették.

Keszthely, 2026. október 2.

Veizinger István
eladó

Czifra Győző
vevő

Czifráné Kalaúz Éva
haszonélvező

Szerkesztettem és ellenjegyzem Keszthely, 2026. október 2. napján:

Dr. Németh Balázs
8360 Keszthely, Városház utca 5/B
Adószám: 50237703-2-11
(KASZ: 36066166)
Szám: 11749039-2009045
ügyvéd

Önkormányzati
Záradék: A hirdetmény közzétételének napja: 26.10.06.
A közlés és a jognyilatkozat megtételének kezdő napja: 26.10.06.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 26.11.06.
Felhívom az elővásárlási jogosultak figyelmét, hogy a fenti határidő elmulasztása jogvesztő!
Levétel napja: 26.11.06.

Vése, 20.....

A kijelölésben minősül jogszabályos közlésnek!