

Kifüggesztés ideje: 2026 FEBR 10

Levétel ideje: 2026.03.12

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TULAJDONJOG FENNTARTÁSSAL

Egyrészről

Schwinghammer Andreas /sz.Schrobénhausen mint Schwinghammer Andreas sz.

an:

alatti lakos, német állampolgár, mint

eladó, továbbiakban: eladó,

akinek teljes körű képviseletét jelen ügyben ellátja és nevében aláír: Fiolka Jutta Marianne /sz. Worms, mint

Fiolka Jutta Marianne sz.

személyi azonosítója:

adazonosító jele:

an: Sieger Helena /

német állampolgár, mint meghatalmazott,

másrészről,-

Kömives Ingrid Maria /sz.Bruchsal mint König Ingrid Maria sz.

sz.alatti lakos, jog és cselekvőképes német állampolgár, mint vevő,

továbbiakban: vevő, között a mai napon és helyen az alábbiak szerint jött létre:

1.) Nevezett eladó ezennel úgy amint a jelenben áll, vevő által ismert megtekintett és elfogadott állapotában eladja a **Jánoshalma belterület 1360.hrsz.alatt foglalt, 597 nm nagyságu, kivett lakóház, udvar** művelési ágú – természetben 6440 Jánoshalma Kapocs utca 18.sz. alatti ingatlan egészének 1/1 arányú tulajdonjogát – per és tehermentesen a kialakított és elfogadott összesen **10.000.000,-FT (25.000,-EUR) vételárért**

nevezettnek, mint vevőnek

egyben eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidőben **feltétlen és visszavonhatatlan** beleegyezését adja, hogy az eladott ingatlan egészére azaz 1/1 tulajdoni hányadára a tulajdonjog a vételár hiánytalan megfizetésével azaz a "bejegyzési engedélyek" földhivatalhoz történő benyújtásával egyidőben nevezett vevő **javára 1/1 arányban** történő szerzéssel minden további megkérdőjelezése nélkül adásvétel jogcímén a **BKKVM Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya Baja útján az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre, egyúttal eladó saját tulajdonjoga törlésre kerüljön.**

2.) Szerződő felek együttesen **feltétlen és visszavonhatatlan** beleegyezésüket adják egyben kéri, hogy a Földhivatal a „bejegyzési engedélyek” földhivatalhoz történő benyújtásáig azonban legkésőbb a jelen szerződés keltétől számított **2026.04.30.napjáig** a jelen szerződés alapján a tulajdonjog fenntartáshoz **kapcsolódó vevői jogot a 2021.évi C.tv.ill. a 179/2023.(V.15.) Korm.r.45.§. alapján az ingatlan egészére vevő javára jegyezze be eladó tulajdonjogának fenntartása mellett.**

3.) Eladó nyilatkozik, hogy jog és cselekvőképes **német állampolgár**, vevő ugyancsak nyilatkozik, hogy jog és cselekvőképes **német állampolgár**.

4.) Vevő és eladó megállapodnak, hogy vevő az ingatlan birtokába a vételár megfizetésének napjától jogosult lépni ezen időponttól viseli a megvett ingatlan terheit és húzza annak hasznait beleértve a kárveszélyviselést, valamint köteles viselni minden olyan kárt, amelynek megtérítésére harmadik személy nem kötelezhető.

5.) Eladó nyilatkozata szerint a lakóházban a víz villany gáz közmű működőképes. A lakóház házbiztosítással rendelkezik. Eladó szavatol azért, hogy valamennyi közműtartozását rendezte, a közműszolgáltatók felé tartozása, kifizetetlen számlája nincs. Felek eljáró ügyvédnek a **40/2017. (XII.4.) NGM rendeletnek** a villamosberendezések ellenőrzésének szükségességére vonatkozó tájékoztatását és felhívását tudomásul vették.



6.) Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlan egészét alaposan személyesen tekintette meg, erre figyelemmel nyilatkozik, hogy tisztában van az épület korával, állagával, állapotával, szerkezetével a telek határaival. Eladó rejtett hibáról nem tud ilyet vevő elől nem hallgatott el. Eladó az ingatlan megtekintésére egyébként vevő részére mindenre kiterjedő lehetőséget adott. Vevő az ingatlan állapotát és állagát a maga számára ár-érték arányban is megfelelőnek találta. Felek a jelen adásvételi szerződésnek feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő megtámadási jogát kizárják. (Ptk.6:98.§. (2) bekezdés.)

7.) Felek tudomással bírnak arról, hogy a 2025.évi XLVIII.tv.(Hötv.) alapján Jánoshalma Város Képviselőtestülete részéről helyi rendelet került megalkotásra erre figyelemmel jelen ügyben harmadik személy részéről (Hötv. szerinti rangsorban) elővásárlási jog áll fenn.

Amennyiben a jelen ingatlan tulajdonjogát az elővásárlási jogát gyakorló személy szerzi meg a szerződéses eladó köteles a kapott foglaló egészét a 30 napos kifüggesztés lejártáról szóló hivatalos értesítés kézhezvételét követő 5 napon belül vevő részére visszafizetni, míg az elővásárlásra jogosult vevő köteles a vételár egészét eladó részére ugyancsak a kifüggesztés lejártáról szóló hivatalos értesítés kézhezvételétől számított 5 napon belül megfizetni/átutalni, valamint a szerződéses vevő által már kifizetett ügyvédi munkadíjat és költséget 5 napon belül szerződéses vevő részére megfizetni.

8.) Eladó szavatol továbbá azért, hogy egyebekben vevő ingatlan használatát birtoklását az ingatlannyilvántartásba be nem jegyzett jog vagy követelés nem korlátozza nem gátolja.

9.) Eladó szavatol, hogy a jelen szerződés megkötése illetve teljesítése nem sért semmilyen más szerződést, egyéb megállapodást vagy bírósági ítéletet avagy más hatósági (közigazgatási) határozatot, amelyben eladó félként szerepel vagy amely eladó vagyonára nézve kötelező rendelkezést tartalmazna, egyben szavatol azért is, hogy a jelen jogügylet nem minősül a Ptk.6:120.§-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek.

Eladó szavatol továbbá, hogy az ingatlannal kapcsolatban nincs olyan szerződés vagy egyéb jogviszony hatályban, mely vevőre nézve kötelezettséget állapít meg, illetve vevő részére az adásvétel megkötésével bármilyen kötelezettséget keletkeztet.

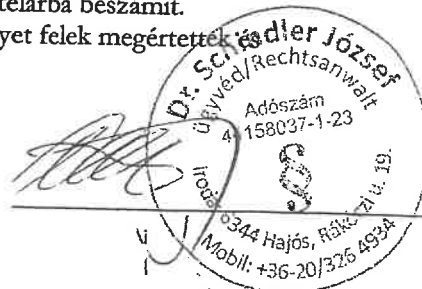
Eladó kijelenti továbbá, hogy nincs tudomása olyan követelésről, folyamatban lévő polgári peres vagy nem peres eljárásról, választott bírósági eljárásról, büntetőeljárásról, közigazgatási eljárásról vagy egyéb hatósági eljárásról, amely jelen szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érinti vagy érintheti vagy bármilyen egyéb módon befolyásolhatja a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok vagy annak jogi helyzetét.

10.) Eladó nyilatkozik, hogy a jelen okirattal értékesített ingatlan nem tartozik házastársi közös vagyonba így annak értékesítésére kizárólagos joggal rendelkezik. (Ptk.4:48.§.)

11.) Eladó kijelenti, hogy az ingatlannak nincs olyan hibája vagy hiányossága, melyről tudott vagy kellő gondosság mellett tudnia és arról vevőt tájékoztatnia kellett volna.

12.) Vevő a jelen szerződés aláírásával ezennel megveszi a tárgyi ingatlan tulajdonjogát a kiakudott összesen 10.000.000,-Ft (25.000,-EUR) vételárért, mely vételár teljesítése körében felek az alábbiakban állapodnak meg:

a.) Vevő a jelen okirat aláírását megelőzően már megfizetett eladó részére (Jutta Filka meghatalmazottnak) 2.500,-EUR vételárrészt. Ennek teljesítésülését eladó jelen aláírásával elismeri és nyugtatja. Szerződő felek a jelen összeget foglalónak tekintik, mely a teljesítés során a vételárba beszámít. A foglaló jogszabályi ismeretere eljáró ügyvéd tájékoztatást adott feleknek, melyet felek megértettek és tudomásul vettek.



b.)A vételárból hiányzó összeget vevő a 30 napon belül kifüggesztést követő 5 napon belül köteles eladó számlájára (IBAN) utalni, eladó pedig ezen időpontig köteles a lakóház kulcsait vevő részére átadni .

12.)Szerződő felek - eladó és vevő -a jelen okirat aláírásával már most **feltétlen és visszavonhatatlan** beleegyezésüket adják, hogy a BKKVM Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya Kalocsa a „bejegyzési engedélyek” földhivatal felé történő benyújtását azaz a vételár megfizetését/átutalását követően **vevő tulajdonjogát** adásvétel jogcímén 1/1 arányban jegyezze be míg eladó tulajdonjogát törölje.

13.)Szerződő felek a jelen okirat aláírásával egyidőben **közösen illető holtigtartó haszonélvezeti jogot** alapítanak **König Matthias /sz.Sinsheim, mint König Matthias sz.1** / **König Ingrid Maria** / **3.ill.Kömives Natalie Mareike /sz.Heidelberg mint Kömives Natalie** Mareike sz. **an:König Ingrid Maria /** **német állampolgárok** javára.Kéri a földhivatalt, hogy nevezettek javára a közösen illető holtigtartó haszonélvezeti jogot jegyezze be, melyhez feltétlen s visszavonhatatlan beleegyezésüket megadják.Vevő és haszonélvezeti jogosultak egymással közeli hozzátartozói kapcsolatban állnak , mivel vevő haszonélvezeti jogosultak édesanyja, erre figyelemmel kéri a NAV illetékfőosztályát, hogy az Itv.17.§.(1) bek.p) pont alapján az illetékmentességet a haszonélvezeti jog szerzése utánállapítsa meg.

14.)Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidőben - 4. pld külön okiratba foglalt és ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott tulajdonjog **bejegyzési engedélyt** tartalmazó nyilatkozatot itt alá és ügyvédi letétbe helyezett **dr Schindler József** letéteményes ügyvédnél.
A letett irat tartalmazza, miszerint eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy a tulajdonjog a tárgyi ingatlan egészére **adásvétel jogcímén 1/1 arányban** vevő javára bejegyzésre, saját tulajdonjoga törlésre kerüljön.

15.)Eljáró ügyvéd , mint letéteményes ügyvéd kizárólag a vételár egészének hiánytalan megfizetését/folyósítását és annak eladó részéről történő átvételét **követően jogosult egyben köteles a bejegyzési engedélyek** földhivatal felé történő továbbítására.

Szerződő felek kötelezik magukat, hogy eljáró ügyvédet a vételár egészének hiánytalan eladó részére történő megfizetésének /átutalásnak tényéről és annak megtörténtéről haladéktalanul email útján – **drschindlerj@gmail.com** -hitelt érdemlő módon értesítik annak érdekében, hogy eljáró ügyvéd a nála letétbe helyezett bejegyzési engedélyeket vevői tulajdonjog bejegyzése érdekében haladéktalanul a földhivatalba benyújthassa.

Eladói értesítés elmaradása esetén vevő – vagy is jogosultak hitelt érdemlő módon pl.átvételi elismervény bemutatásával – email útján a vételár megfizetését eljáró ügyvéd felé igazolni és eljáró ügyvéd a vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a **bejegyzési engedély** földhivatali benyújtására.

16.)Felek tudomásul veszik, hogy adataik a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017.évi LIII.tv. -ben meghatározott azonosítási kötelezettségeiknek megfelelően az eladó és vevő által személyazonosító igazolvány és lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján kerültek felvételre.

Felek egyúttal úgy nyilatkoznak , hogy a Pmt.8.§.(1) bekezdésében foglaltak értelmében a saját nevükben járnak el , illetőleg a saját nevükben eljárni jogosultak.

17.) Szerződő felek az érvényes illetékszabályokra valamint a Pénzmosásról szóló tv. előírásaira kioktatást nyertek.Ennek megfelelően a tulajdonjog ingatlannyilvántartásba történő átvezetéséről vevő gondoskodik, a jelen szerződés elkészítésével valamint a tulajdonszerzéssel kapcsolatosan felmerülő valamennyi költség és illeték a 4% vagyonszerzési illeték a 21.200,- Ft szolgáltatási díj vevőt terheli.



18.) A jelen adásvételi szerződés elkészítésével ellenjegyzéssel, valamint a földhivatal előtti eljárásban való képviselet ellátásával – a B400 E adatlap aláírásával és NAV felé történő benyújtásával – szerződő felek aláírásukkal együttesen meghatalmazzák **DR SCHINDLER JÓZSEF ÜGYVÉDET** /6344 Hajós Rákóczi u.19./ és hozzájárulásukat adják, hogy személyes adataikat a vonatkozó adatvédelmi és adatkezelési jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően kezelje és azokat az ügyintézés során a szükséges mértékben nyilvánosságra hozza.

Megbízott ügyvéd a megbízást a jelen okirat aláírásával ezennel elfogadja.

Alulírott szerződő felek a jelen okiratot annak eljáró ügyvéd részéről történő részletes szóbeli fordítás, részletes megmagyarázás és annak megértését követően a PTK.6:7.§.(4).bekezdésére figyelemmel helybenhagyólag aláírták, mert ügyleti akaratuknak mindenben megfelelt.

Kelt, Hajós, 2026.02.05.

Schwinghammer Andreas eladó
nevében aláír: Fiolka Jutta Marianné meghatalmazott

Kömives Mária vévo

König Matthias holtigtarto haszonélvezeti jog jogosult

Kömives Natalie Mareike holtigtarto haszonélvezeti jog jogosult

Alulírott eljárásra meghatalmazott jogi képviselő **DR SCHINDLER JÓZSEF ÜGYVÉD** /6344 Hajós Rákóczi u.19., aki a Bács-Kiskun Megyei Ügyvédi Kamara tagja, lajstromszáma:425./ a jelen okirat aláírásával kinyilvánítom, hogy a jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek valamint a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza és az aláírások valóságát is tanusítom. Nyilatkozom, hogy megfelelek a 2017.évi LXXVIII.tv valamint a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007./XI.18./ szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, illetve mindösszített elektronikus aláírással rendelkezem.

Ellenjegyzem:

Hajós, 2026.02.05.

dr.Schindler József ügyvéd

KASZ:36068159

