

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről Sinka Károly (születési név: Sinka Károly, anyja neve: Svébis Terézia, lakik: 2367 Újhartyán, Erdősor utca 33., született: Újhartyán, 1975. szeptember 16., személyi azonosító jele: 1-750916-7255, adóazonosító jele: 8397041974, magyar állampolgár), mint eladó – a továbbiakban, mint Eladó

másrészről Sutus Dániel (születési név: Sutus Dániel, anyja neve: Erdélyi Judit, lakik: 1083 Budapest, Fűvészkert utca 9. 1. emelet 2., született: Kecskemét, 1983. december 19., személyi azonosító jele: 1-831219-1698, adóazonosító jele: 8427203276, magyar állampolgár), mint vevő - a továbbiakban: Vevő

(Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: Felek) között az alulírott napon és helyen az alábbi tartalommal:

1. Felek rögzítik, hogy az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. által vezetett ingatlan-nyilvántartásban Újlengyel, belterület 723 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 2724 Újlengyel, Viola utca 8. szám alatt található, 400 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan). Felek rögzítik továbbá, hogy a lakóház alapterülete 140 nm.
2. Eladó az 1. pontban rögzített tényeket a szerződéskötés napján az okiratszerkesztő ügyvéd által a földhivatal online rendszerből letöltött tulajdoni lap másolattal igazolja.
3. Vevő a tulajdoni lap másolatot, a jelen Szerződés aláírása előtt megtekintette, érdemben megvizsgálta és mindenek tényét a jelen Szerződés aláírásával igazolja.
4. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan fekvése szerinti önkormányzat esetében a helyi önazonosság védelmére vonatkozó rendelet lépett hatályba, így a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (Hövtv) 8. §-a értelmében elővásárlási jogra jogosult a következő sorrendben:

-az önkormányzat, vagy az önkormányzatnak az elővásárlási jog gyakorlására kijelölt, többségi tulajdonában álló gazdasági társasága,

-az ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosa, illetve az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlantulajdonnal rendelkező személy.

5. Felek megállapodnak, hogy jelen Szerződéssel Eladó eladja, Vevő megvásárolja 1/1 arányban az Ingatlant per-, teher és igénymentesen, megtekintett és megismert állapotban, adásvétel jogcímen.

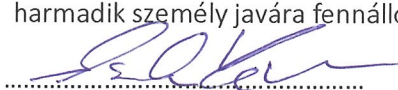
Felek a 3. pontban rögzített elővásárlási jogra tekintettel megállapodnak abban, hogy Eladó az illetékes jegyző részére a Hövtv. 9. § (1) bekezdésében előírt határidőn belül (8 nap) a Hövtv.-ben meghatározott, adásvételi szerződés közlése iránti kérelmet (a továbbiakban: Kérelem) nyújt be arra vonatkozóan, hogy a jegyző az adásvételi szerződést

a) a Hövtv. 8. § (1) bekezdés a) és b) pontjában meghatározott jogosultakkal közvetlenül,

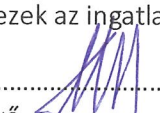
b) a Hövtv. 8. § (1) bekezdés c) pontjában meghatározott jogosultakkal a helyben szokásos módon hirdetményi úton közölje, valamint az elővásárlási jog gyakorlása érdekében szükséges további intézkedéseket tegye meg. A Hövtv 9. § (3) bekezdésének értelmében az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidővel tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő a közvetlen közlést vagy a szerződés közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben az elővásárlási jogra jogosultak valamelyike él az elővásárlási jogával, úgy az adásvételi kötelelem az Eladó és az elővásárlási joggal élő között jön érvényesen létre, így Vevővel szemben az hatálytalan, azaz Vevő fizetési kötelezettsége, illetve Eladó birtokátruházási kötelezettsége, Felek vonatkozásában nem áll be.

6. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan kizárólagos tulajdonosai, az Ingatlan harmadik személy javára fennálló szolgalmi jogoktól és egyéb használati jogtól, – 5. pontban rögzítetten kívüli - elővásárlási jogtól, harmadik személy javára fennálló bármely más jogtól mentes, függetlenül attól, hogy ezek az ingatlan-


Sinka Károly Eladó

Kovács Eszter Ügyvédi Iroda
Dr. Kovács Eszter ügyvéd
1087 Budapest, Kerepesi út 27/A
Adószám: 18197550-3-42


Sutus Dániel Vevő

nyilvántartásban szerepelnek vagy sem. Eladó e körben kijelenti, hogy az Ingatlan nem képezi apport tárgyát sem.

7. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, egyben szavatol továbbá azért, hogy az Ingatlanra vonatkozóan – 5. pontban rögzítetten kívüli - harmadik személynek nincs olyan joga, igénye, követelése, mely Vevő tulajdonjog szerzését a tulajdonjog korlátozásmentes gyakorlását sértené, veszélyeztetné vagy zavarná.
8. Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlan nem képezi bérleti, albérleti vagy hasonló szerződés részét, amellyel bármely harmadik személy bármely jogot szerezhethet az Ingatlan vagy annak bármely részének használatára.
9. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan gazdasági társaság székhelyéül, valamint telephelyként, fióktelepként nem szolgál, az Ingatlanba igazgatás rendszertileg senki sincs bejelentkezve. Eladónak az Ingatlan rejtett hibájáról nincs tudomása.
10. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlannal kapcsolatosan adó (mint például: kommunális adó és/vagy építményadó), illeték, bárminemű bírság, tartozása nem áll fenn, az Ingatlannal kapcsolatosan esetlegesen fizetendő adót (mint például: kommunális adó), illetéket, közmű tartozást – amennyiben ilyen felmerült – megfizetett, e körben tartozása nem áll fenn.
11. Eladó szavatolja, hogy a jelen Szerződésben tett nyilatkozatának megfelelő állapotot a Vételár kifizetéséig, illetve az Ingatlan birtokának végleges átruházásának napjáig fenntartja.
12. Felek megállapodnak abban, hogy a tehermentes Ingatlan kölcsönösen kialakított vételára 70.000.000,-Ft, azaz hetvenmillió forint (továbbiakban: Vételár). Felek az Ingatlan Vételárát kölcsönösen, valamennyi körülményt együttesen mérlegelve határozták meg, Felek rögzítik, hogy ÁFA felszámolási, fizetési kötelezettség a Feleket nem terheli.

Vevő a Vételár teljes egészét, azaz 70.000.000,-Ft-ot (hetvenmillió forintot) a Hővtv 12. § (3) bekezdés alapján az illetékes jegyző által összeállított iratjegyzéknek, és mellékleteinek az Eladó általi kézhezvételét és annak Vevő részére történő kézbesítését követő 8 (nyolc) napon belül, az Ingatlan birtokának átruházásával egyidejűleg Eladó részére, vételár jogcímén, Eladó rendelkezése alatt álló, 65500075-00020715-61000000 számú pénzforgalmi bankszámlájára átutalás útján megfizeti. Felek hozzájárulnak a fizetési kérelem útján történő teljesítéshez. Eladó a jelen pont szerinti teljesítést saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el. Felek az egyértelműség kedvéért rögzítik, hogy amennyiben a jelen pontban hivatkozott jegyzékből megállapítható, hogy az arra jogosultak valamelyike élt az elővásárlási jogával, úgy akkor az 5. pontban hivatkozottak alkalmazandók.

Felek rögzítik, hogy a Vételár megfizetésének feltétele, hogy az Ingatlan per-, teher, és minden igénytől mentes legyen, valamint, hogy Eladó hitelt érdemlően igazolja, hogy az Ingatlan vonatkozásában közüzemi tartozása nem áll fenn, illetve, hogy az Ingatlant kiürített, egyebekben a megtekintéskori állapottal megegyező állapotban birtokátruházás céljából felajánlja és átadja. Felek az egyértelműség kedvéért rögzítik, hogy az Eladó jelen pont szerinti késedelme a Vevő Vételár megfizetésére vonatkozó késedelmét kizárja, azaz Vevő Vételár megfizetésére vonatkozó fizetési kötelezettsége csak azt követően áll be, ha Eladó a jelen pont szerinti kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.

13. Eladó vállalja, hogy amennyiben a Vételár az Eladó 12. pontban megjelölt számláján jóváírásra kerül, úgy azt e-mail formájában haladéktalanul jelzi okiratszerkesztő ügyvéd részére (e-mail cím: eszter.kovacs@avocat.hu). Vevő a Vételár teljesítése esetén, a fizetés tényét haladéktalanul köteles az átutalást/befizetést igazoló, banki igazolás formájában az Eladó és az okiratszerkesztő ügyvéd felé e-mailben, valamint az okiratszerkesztő ügyvéd előtt aláírt okirat aláírásával igazolni. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Vevő részéről megküldött banki igazolás okiratszerkesztő ügyvédhez és az Eladóhoz történő megérkezését követő 5 munkanapon belül az Eladó az utalási bizonylaton szereplő összegek jóváírását az okiratszerkesztő ügyvéd részére nem igazolja vissza, illetve a bankszámlán történő jóváírás hiányát nem jelzi okiratszerkesztő ügyvéd részére, úgy okiratszerkesztő ügyvéd jogosult a Vevő részéről


Sinka Károly Eladó

Kovács Eszter Ügyvédi Iroda
Dr. Kovács Eszter ügyvéd
1087 Budapest, Kerepesi út 27/A
Adószám: 17550-3-42


Sutus Dániel Vevő

történő jelen pont szerinti teljesítés tényét, a Vevő részéről megküldött banki igazolás(ok) alapján megtörténtnek, és a banki igazoláson szereplő összeg megfizetést pedig teljesítettnek tekinteni.

14. Eladó az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („Ptk.”) 6:216. §-ban foglaltak szerint a teljes Vételár megfizetéséig fenntartja, a Vevő tulajdonjogának bejegyzése az Ingatlanra vonatkozóan a teljes vételár Eladó részére történt megfizetését követően lehetséges. Felek jelen Szerződés aláírásával kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az Ingatlan, annak jelen Szerződés tárgyát képező tulajdoni hányada, azaz az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot Vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra szíveskedjék bejegyezni, melyhez Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja jelen Szerződés aláírásával. Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésére irányuló jogát – a Vevő hozzájárulása nélkül – nem csorbíthatja.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény („Inyvt.”) 48. § (1) a) pontja értelmében a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig 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. A tulajdonjog megszerzésekor a Vevő tulajdonjogát az illetékes földhivatal a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésének ranghelyén jegyzi be.

Felek megállapodnak, hogy Eladó a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá. Eladó, mint letevő, Vevő, mint jogosult illetve okiratszerkesztő-ellenjegyző ügyvéd, mint letéteményes ügyvéd jelen Szerződés aláírásával megállapodnak, hogy Eladó jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg letéteményes ügyvédnél letétbe helyezi Vevő javára 6 példányban azt a nyilatkozatát (továbbiakban: Bejegyzési Engedély), amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga az Ingatlan vonatkozásában 1/1 arányban, adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön az illetékes ingatlanügyi hatóság által az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. Letéteményes ügyvéd a letéteményesi feladatok ellátást jelen Szerződés ellenjegyzésével elfogadja, a letétkezelésért külön díjat nem számít fel.

15. A letétbe helyezett Bejegyzési engedélyeket a letéteményes ügyvéd csak és kizárólag akkor jogosult és köteles felhasználni (az illetékes földhivatalhoz benyújtani), ha a teljes Vételár (összesen 70.000.000,- Ft), a jelen Szerződésben igazolt módon Eladó részére megfizetésre került. Amennyiben az összesen 70.000.000,-Ft a jelen Szerződésben foglaltak szerint az Eladó részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.
16. Eladó a Vételár hiánytalan kifizetésével egyidejűleg köteles az Ingatlan kulcsainak Vevő részére történő átadásával az Ingatlan birtokát, annak tartozékaival együtt per-, teher- és szolgálatmentes állapotában, a Vevőre véglegesen átruházni.
17. A birtokátruházásról a Felek a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik az Ingatlanban felszerelt vagy ahhoz tartozó mérőórák állását, valamint a birtokátruházással kapcsolatban a Felek által jelentősnek tartott egyéb tényeket és körülményeket. Felek rögzítik, hogy a közüzemi mérőokról, illetve azok állásáról a jelen Szerződést megelőzően fénykép felvételek készültek, melyek az Eladó részéről a Vevő részére e-mail útján átküldésre kerültek. Vevő vállalja, hogy a birtokátruházását követően, legkésőbb 15 napon belül a közműszolgáltatóknál eljár a mérőórák nevére történő átírása érdekében.


Sinka Károly Eladó

Kovács Eszter Ügyvédi Iroda
dr. Kovács Eszter ügyvéd
1087 Budapest, Kerepesi út 27/A
Adószám: 1197550-3-42

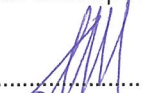

Sutus Dániel Vevő

18. Felek rögzítik, hogy a végleges birtokátruházás időpontjáig felmerült közüzemi költség az Eladót, míg a birtokátruházást követően felmerülő valamennyi költség a Vevőt terheli. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Ingatlannal kapcsolatban a végleges birtokba adás előtt keletkezett közmű, illetve bármi egyéb, az Ingatlannal kapcsolatos eladói tartozásra derülne fény, úgy azt Eladó köteles a Vevő részére vagy a jogosult felé a tartozást igazoló okirat bemutatását követő 8 napon belül megfizetni.
19. Felek tudomással bírnak arról, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) kormányrendelet 3. § (3) bekezdésének értelmében az úgynevezett energetikai tanúsítvány elkészítéséről a tulajdonos Eladóknak kötelessége gondoskodni. Vevő kijelenti, hogy a HET-10342545 azonosítási kódszámú energetikai tanúsítványt jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Eladótól átvette.
20. Felek az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelettel (továbbiakban: Rendelet) kapcsolatos figyelemfelhívó tájékoztatást okiratszerkesztő-ügyvéd részéről tudomásul vették, egyben Felek ezúton nyilatkoznak, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendeletben rögzített vizsgálatot az Ingatlan esetében nem kell lefolytatni, mivel az nem tartozik a rendelet hatálya alá.
21. Eladó és Vevő kijelentik, hogy beszámítási képességgel rendelkező, cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok. Eladók kijelentik, hogy nem ÁFA-alanyok. Arra az esetre, ha a jelen ügylet bármilyen okból kifolyólag ÁFA körbe tartozna, a Felek a Vételárat bruttó összegnek tekintik.
22. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása alapján. Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.
23. Vevő veszi okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását a jelen adásvételből eredő illetékfizetési kötelezettségről (adóhivatal által megállapított forgalmi érték 4%-a). Felek rögzítik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd alább rögzített megbízása alapján az Eladó vonatkozásában adótanácsadást nem végzett, azonban felhívja az Eladó figyelmét arra, hogy az Ingatlan értékesítésére figyelemmel adófizetési kötelezettség terhelheti őt. Az esetlegesen fizetendő adó mértékéről, valamint az adóbevallás benyújtásának rendjéről és határidejéről való tájékoztatásra, valamint az adóbevallás benyújtására a jelen Szerződésben foglalt megbízás nem terjed ki.
24. A Felek által papír formátumban elküldött értesítéseket a következő időpontokban kell kézbesítettnek tekinteni: postai (tértivevényes, ajánlott, avagy egyéb könyvelt) küldemény esetén, amikor annak kézbesítése igazoltan megtörténik, azzal hogy amennyiben a küldemény „ismeretlen”, „elköltözött”, „nem vette át”, vagy „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a másik Fél címéről, akkor a küldemény sikertelen kézbesítését követő 5. napot visszaérkezésének napját tekintik a Felek a kézbesítés napjának.
25. Felek meghatalmazzák és megbízzák dr. Kovács Eszter ügyvédet (Kovács Eszter Ügyvédi Iroda tagja, 1087 Budapest, Kerepesi út 27/A) a jelen Szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével. Felek ezt meghaladóan a jelen Szerződés aláírásával meghatalmazást adnak a Kovács Eszter Ügyvédi Iroda részére (ügyintéző: dr. Kovács Eszter ügyvéd) a jelen Szerződésben foglalt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére, a Vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő bejegyzésre és az Eladó tulajdonjogának törlésére irányuló, Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. előtti ingatlanügyi hatósági eljárásban történő jogi képviselő teljes jogkörrel történő ellátására. A meghatalmazás kiterjed az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő iratbetekintésre is. Felek jelen Szerződés aláírásával meghatalmazzák továbbá dr. Kovács Eszter ügyvédet (Kovács Eszter Ügyvédi Iroda tagja, 1087 Budapest, Kerepesi út 27/A) a B400-as adatlapnak a Nemzeti Adó-és Vámhivatal felé történő benyújtásával.

Dr. Kovács Eszter ügyvéd jelen okirat aláírásával (ellenjegyzésével) a meghatalmazást és a megbízást elfogadja egyben vállalja, hogy jelen Szerződést, illetve az ingatlan – nyilvántartási bejegyzéshez szükséges minden okiratot az illetékes földhivatalhoz haladéktalanul benyújtja, a B400-as adatlapot a


Sinka Károly Eladó

Kovács Eszter Ügyvédi Iroda
dr. Kovács Eszter ügyvéd
1087 Budapest, Kerepesi út 27/A
Adószám: 1550-9-42


Sutus Dániel Vevő

NAV felé elektronikus úton eljuttatja, az ingatlan – nyilvántartási bejegyzéshez szükséges teljes körű képviselést ellátja.

26. Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges igazgatás-szolgáltatási díjat (2x10.600,-Ft) Vevőt terheli.
27. Felek megállapodnak abban, hogy az okiratszerkesztő-letéteményes ügyvéd a jelen Szerződésben meghatározott ügyvédi tevékenységgel összefüggésben okozott kár megtérítéséért a kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegének erejéig tartozik felelősséggel. Az okiratszerkesztő-letéteményes ügyvéd a kötelező felelősségbiztosítás által nem fedezett károkért, illetve a szerződésszegéssel okozott károknak a felelősségbiztosítás káreseményenkénti legmagasabb összegét meghaladó részéért nem tartozik felelősséggel, kivéve, ha a kárt szándékosan vagy egyébként a jóhiszeműség és tisztesség követelményével ellentétes módon okozta, vagy a szerződésszegés emberi életet, testi épséget vagy egészséget megkárosító következménnyel járt.
28. Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben az 2013. évi V. törvény szabályai az irányadók. Jelen Szerződés érvényesen csak írásban, kölcsönösen módosítható, illetve azzal kapcsolatosan bármely jognyilatkozat érvényesen csak írásban tehető meg.

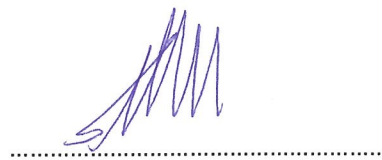
Bármilyen, a jelen Szerződéssel kapcsolatos jogvita esetére a Felek kikötik az Ingatlan helye szerinti rendes bíróság kizárólagos illetékességét. Felek a jelen Szerződésben foglaltakat egyben az ellenjegyző-okiratszerkesztő ügyvéd által a jogügylet tekintetében készített tényvázlatnak is elfogadják.

Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen Szerződés teljeskörűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen Szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik. Felek jelen Szerződést elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2025. november 13.



Sinka Károly Eladó



Sutus Dániel Vevő

Ellenjegyzem, Budapesten, 2025. november 13. napján, egyben az okiratba foglalt megbízást az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom. Dr Kovács Eszter ügyvéd; Kovács Eszter Ügyvédi Iroda (KASZ: 36063710)

Kovács Eszter Ügyvédi Iroda
Dr. Kovács Eszter ügyvéd
1087 Budapest, Koröpecsi út 27/A
Adószám: 18191650-3-42

Kijelölés: 2025. 11. 13.

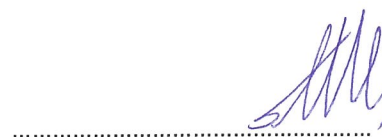
Készült: 2025. 11. 14.

Jogilag hatályos: 2025. 12. 15.

Beérkezett: 2025. 12. 16.



Sinka Károly Eladó



Sutus Dániel Vevő