

MK

Dr. Marton Kornél
ügyvéd

§

1027 Budapest, Csalogány utca 7. fszt.2.

Tel.: + 36 30 961 4501

E-mail: marton.kornel@live.comweb: www.martonkornel.hu

KASZ: 36081386

adószám: 75109613-1-41

cégkapu: 75109613#cegkapu

Ingatlan Adásvételi Szerződés

az Újlengyel Belterület 128/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben – tulajdoni lap szerint - 2724 ÚJLENGYEL Petőfi Sándor utca 49/A. "felülvizsgálat alatt" szám alatti (az Újlengyel Közös Önkormányzati Hivatal által 2025. június 23. napján kiállított címigazolás szerint a természetbeni cím 2724 Újlengyel, Petőfi Sándor utca 59/a.), 971m² alapterületű, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan összesen 1/1 tulajdoni hányadának vonatkozásában

Kőműves Éva
Eladó1**Szapinszki Ágnes**
Eladó2

és

Vevő1

valamint

Vevő2

között

Budapesten, 2025. július 28. napján

Ingatlan adásvételi szerződés

amelyet kötöttek egymással

Kömüves Éva (születési neve: _____, született: _____, anyja neve: J...
útlevele száma: _____, adóazonosító jele: _____, személyi azonosító száma: _____,
lakóhely: 1165 Budapest, Molnár István sétány 1. 1/1., lakcímkártya száma: _____,
) mint Eladó1 (a továbbiakban **Eladó1**),

és

Szapinszki Ágnes (születési neve: _____, született: _____, anyja neve: _____,
személyi igazolvány száma: _____, adóazonosító jele: _____,
személyi azonosító száma: _____, lakóhely: 2724 Újlengyel, Petőfi Sándor utca 59/A.,
lakcímkártya száma: _____), mint Eladó2 (a továbbiakban **Eladó2**, Eladó1, Eladó2,
együttesen: Eladók),

és

_____, születési neve: _____, született: _____,
anyja neve: _____, személyi igazolvány száma: _____, adóazonosító
jele: _____, személyi azonosító száma: _____, lakóhelye
lakcímkártya száma: _____, mint Vevő1 (a továbbiakban

Vevő1),

és

_____, születési neve: _____, született: _____,
anyja neve: _____, személyi igazolvány száma: _____, adóazonosító jele: _____,
személyi azonosító száma: _____, lakóhely: _____,
40 a., lakcímkártya száma: _____, mint Vevő2 (a továbbiakban **Vevő2**,

Vevő1 és Vevő2 együttesen: Vevők),

Eladók, Vevők együttesen: **Felek között**

alulírott napon és helyen, ügyvéd által készített és ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokirati
formában az alábbi feltételek mellett:

A SZERZŐDÉS TÁRGYA, A FELEK MEGÁLLAPODÁSA

1. Az **Eladó1** 1/2 **Eladó2** 1/2 tulajdoni arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Vevők** érdekében **2025. július 28. napján** ingatlan-nyilvántartásból lekért e-hiteles tulajdoni lap másolati példány tanúsága szerint **Újlengyel Belterület 128/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben – tulajdoni lap szerint - 2724 ÚJLENGYEL Petőfi Sándor utca 49/A. "felülvizsgálat alatt" szám alatti (az Újlengyel Közös Önkormányzati Hivatal által 2025. június 23. napján kiállított címigazolás szerint a természetbeni cím 2724 Újlengyel, Petőfi Sándor utca 59/a.), 971m² alapterületű, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**).**

Eladók, kijelentik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlan felett kizárólagosan és korlátlanul rendelkeznek, az ingatlan-nyilvántartáson kívül nem áll fenn olyan tény vagy körülmény, amely a **Vevők** általi zavartalan használatát akadályozná, egyúttal **Eladók** kijelentik és szavatolják, hogy az Ingatlan egésze per-, teher-, igény-, szolgálat- és végrehajtásmentes. **Eladók** szavatolják azt is, hogy tudomásuk szerint velük szemben nincs olyan követelés, semmilyen eljárás folyamatban vagy függőben, ami a jelen szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érintheti, vagy bármilyen módon befolyásolhatná, továbbá **Eladók** kijelentik, hogy az Ingatlannal kapcsolatban rejtett hibáról nincs tudomásuk, minden megfelelően működik. **Vevők** kijelentik, hogy teljesen tehermentes, per- és igénymentes ingatlan vásárlásában érdekeltek.

2. A szerződő **Felek** megállapodnak, hogy **Eladók** eladják, a **Vevők** pedig 1/2 - 1/2 tulajdoni arányban, megvásárolják az Ingatlan összesen 1/1 tulajdoni hányadát az általuk ismert és



megtekintett állapotban, a **Felek** által kölcsönösen kialakított, összesen **35.000.000,- Ft**, azaz harmincötmillió forint **vételár** (a továbbiakban **Vételár**) megfizetése ellenében, **adásvétel jogcímén**.

Vevők a jelen adásvételi szerződés alapján az Ingatlan per-, teher-, igény- szolgálat- és végrehajtásmentes tulajdonjogát szerzik meg. Eladók nyilatkoznak, hogy az Ingatlannak telekkönyvön kívüli tulajdonosa nincs, valamint az Ingatlanon harmadik személynek nem áll fenn elővásárlási joga, ide nem értve az Újlengyel Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2025. (VII. 18.) önkormányzati rendeletét a helyi önazonosság védelméről.

Eladók szavatolják, hogy az Ingatlan semmiféle üzletnek, társaságnak, vállalkozásnak, szervezetnek nem része, nem fedezete és természetes személynek lakóhelyüül, tartózkodási helyüül nem szolgál sem természetben, sem hatóságilag bejelentve. Amennyiben mégis, úgy vállalják ezen állapot 15 napon belüli megszüntetését, vagy annak kezdeményezését.

Eladók kijelentik továbbá, hogy az Ingatlannak általuk ismert rejtett hibája nincs és nincs tudomásuk az Ingatlant érintő olyan átalakításról, amely a tulajdoni lapon feltüntetett adatokban változást eredményezne.

Felek kijelentik, hogy a szerződés tárgyát képező Ingatlan-vételára annak forgalmi értékével teljes mértékben megegyezik, a Vételár az Ingatlan megtekintése után, a forgalmi értékét befolyásoló valamennyi tényező figyelembevételével, ingatlanközvetítő bevonásával, egyező akaratok alapján került megállapításra. Felek a kölcsönösen megállapított Vételárat az Ingatlan állapotával arányosnak tartják, valamint a feltűnő értékaránytalanság vonatkozásában a megtámadási jogot kölcsönösen kizárják.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vételár magában foglalja az Ingatlan valamennyi alkotórészének, és a rendeltetésszerű használatot elősegítő tartozékának ellenértékét is azzal, hogy ingóságoktól kiürített állapotban adják **Eladók** birtokba az Ingatlant, ugyanakkor Eladók tájékoztatták Vevőket, hogy az Ingatlan felújítandó állapotú, amely tájékoztatást Eladók tudomásul vettek.

3. A felek megállapodnak abban, hogy az Eladók a tulajdonjogukat a teljes vételár megfizetéséig fenntartják. **Eladók** és a Vevők kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a Ptk. 6:216. § (1) – (3) bekezdésére is figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inyvtv.) 48. § (1) bekezdés a) pontjában és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45. §-ában foglaltak alapján az Ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezze be és az eljárást függessze fel a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számítva 2025. november 15. napjáig.

E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inyvtv. Vhr. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásában a tulajdonjog jog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül. Felek kéri az illetékes földhivatalt, hogy a bejegyzési engedély benyújtásának elmaradása esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot 2025. november 15. napjának elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból azzal, hogy a Felek megállapodnak abban is, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlését követően haladéktalanul ismételten benyújtják a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére irányuló kérelmet.

Eladók kijelentik hogy feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevők javára ½ - ½ tulajdoni arányban az Ingatlan vonatkozásában tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az illetékes Földhivatal bejegyezze a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz



kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtás számítva 2025. november 15. napjáig.

Vevők kijelentik, hogy feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevők javára Ingatlan vonatkozásában tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az illetékes Földhivatal bejegyezze a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számítva 2025. november 15. napjáig.

4. Felek megállapodnak abban, hogy **Eladók** a jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezik 5 (öt) darab egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatukat, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az Ingatlan vonatkozásában Vevők $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ összesen 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden teherrel mentesen, Eladó1, Eladó2 összesen 1/1 arányú tulajdonjogának egyidejű törlésével.
5. A letétbe vett eladói tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár megfizetésének bármely fél részéről történő igazolását követően a letéteményes ügyvéd a földhivatalba benyújtja. A teljes vételár megfizetésének tényét az Eladók az utolsó vételár részlet bankszámlájukon történt jóváírását követően egy napon belül az okiratot szerkesztő ügyvéd ugyved@martonkornel.hu e-mail címére küldött üzenettel kötelesek igazolni. A vételár megfizetésének ilyen módon történő igazolása esetén az ügyvédi letétbe helyezett bejegyzési engedély kiadása (illetékes földhivatalhoz történő benyújtása) nem tagadható meg. A Vevők az eladói értesítés elmaradása esetén hiteles banki kivonattal jogosultak igazolni a vételár megfizetését. Eladók és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.
6. Amennyiben a vételár kifizetésére jelen szerződés aláírását követően 2025. november 15. napjáig bármely oknál fogva nem kerül sor, illetve annak megtörténtét a felek bármelyike nem igazolja hitelt érdemlő módon a letétkezelő ügyvéd előtt, továbbá, ha a jelen szerződés a fenti időpontig bármilyen okból meghiúsul, és erről a letétkezelő ügyvéd hitelt érdemlően tudomást szerez, akkor a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt a letétkezelő ügyvéd köteles haladéktalanul megsemmisíteni.
7. Az okiratszerkesztő ügyvéd ezen szerződés aláírásával vállalja, hogy az általa átvett eredeti okiratokat megőrzi és azokat a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási kérelemmel együtt a fentiekben kikötött feltételek teljesülése esetén a vételár megfizetéséről történő értesítést követő 7 (hét) munkanapon belül az illetékes földhivatali osztályhoz a jogszabály által előírt alakissággal és tartalommal, a szükséges példányszámban benyújtja. Az Eladók a fentiek szerinti feltételek mellett letétbe helyezik a Vevő önerő megfizetését igazoló nyilatkozatukat is.
8. A letétbehelyezés tényét a letétkezelő ügyvéd írásban igazolja ezen okirat aláírásával és ellenjegyzésével. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával, a letéteményes ügyvéd pedig jelen szerződés ellenjegyzésével a jelen fejezetben rögzített letéti szabályokat elfogadja. A teljes vételár megfizetését követően, illetve annak az okiratszerkesztő ügyvéd felé történő igazolását követően az okiratszerkesztő ügyvéd jogosult és köteles az Eladók által aláírt, Vevők tulajdonjogának bejegyzésére alkalmas okiratot az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.



9. Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadták a Vevőknek az Ingatlan HET-1012-7629 számú energetikai tanúsítványát. Vevők nyilatkoznak, hogy a tanúsítványt a mai napon átvették.

A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE, BIRTOKBAADÁS

10. A vételár megfizetése:

Felek megállapodnak, hogy foglaló helyett előleget alkalmaznak jelen Szerződésben. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta Feleket az előleg fogalmáról, joghatásairól, Felek ezt kifejezetten tudomásul vették.

Vevők kijelentik, hogy 4.000.000,- Ft, azaz négymillió forint összeget teljesítenek önerőből, a fennmaradó részt pedig bankkölcsönből kívánnak teljesíteni, ezzel Eladók egyetértenek, elfogadják.

Felek megállapítják, hogy Vevők 2025. június 22. napján 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint összeget készpénzben átadtak Eladók részére. Eladók ezen összeg saját tulajdoni hányaduk szerinti maradéktalan átvételét jelen Szerződés aláírásával elismernek, nyugtáznak.

Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg Vevők megtíztenek azonnali utalással Eladók részére 3.000.000,- Ft, azaz hárommillió forint összeget akként, hogy

számú számlájára Vevők azonnali utalással megfizetnek 1.500.000,- Ft, azaz egymillió-ötszázezer forint összeget, valamint

il vezetett, számú számlájára azonnali utalással megfizetnek 1.500.000,- Ft, azaz egymillió-ötszázezer forint összeget. Eladók jelen Szerződés aláírásával ezen összeg maradéktalan jóváírását elismernek, nyugtatnak, egyben Eladók kifejezetten kijelentik, hogy a teljes önerő, azaz 4.000.000,- Ft, azaz négymillió forint ezen kifizetéssel maradéktalanul teljesült. Eladó1 kijelenti továbbá, hogy saját tulajdoni hányadának megfelelő vételár-teljesítésnek, saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el

Felek megállapodnak, hogy a vételárból fennmaradó 31.000.000,- Ft, azaz harmincegymillió forint összeget Vevők teljesítenek legkésőbb 2025. november 15. napjáig, akként, hogy

számú számlájára 15.500.000,- Ft, azaz tizenötmillió-ötszázezer forint, banknál vezetett, számú számlájára azonnali utalással 15.500.000,- Ft, azaz tizenötmillió-ötszázezer forint teljesül. Eladók tudomásul veszik, hogy Vevők a fennmaradó 31.000.000,- Ft, azaz harmincegymillió forint összegű vételárhátralékot a - várhatóan - tal folyósított, kiegyenlíteni.

Felek megállapítják, hogy Eladók részére Vevőknek egyébként legkésőbb jelen Szerződés aláírását követően 2025. november 15. napjáig gondoskodni kell a teljes vételár megfizetése felől.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek, ideértve a jelen szerződésnek a al megkívánt tartalmú esetleges módosítását annak érdekében, hogy Vevők hitelvitelét és a bankhitelből finanszírozandó vételárrészlet határidőben történő folyósítását elősegítse, azaz Felek mindvégig együttműködnek a vételár teljes megfizetéséig és birtokbaadásáig, szükség esetén szerződés-módosításban is.



Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevők hitelkérelmének, úgy Vevők jogosultak más forrásból finanszírozni a felvett 31.000.000,- Ft összeget azzal, hogy Eladók együttműködnek Vevőkkel, szükség esetén további 60 nap póthatáridő biztosításával. Amennyiben ez sikertelen, úgy Eladók jogosultak egyoldalú nyilatkozattal elállni jelen Szerződéstől és Felek ezt a nem várt esetet Vevők érdekkörében felmerülő meghíúsulási oknak tekintik, amikor is az előleg szabályait alkalmazzák haladéktalan elszámolásuk során.

Ugyanakkor Felek kifejezetten megállapodnak, hogy amennyiben kiderül, hogy olyan átalakítás van az Ingatlanon, amely miatt a finanszírozó Bank a kölcsönnyújtást megtagadná, úgy Vevők jogosultak egyoldalú nyilatkozattal elállni jelen Szerződéstől és Felek ezt a nem várt esetet Eladók érdekkörében felmerülő meghíúsulási oknak tekintik, amikor is az előleg szabályait alkalmazzák haladéktalan elszámolásuk során.

Felek megállapodnak, hogy jelen Szerződést Újlengyel Község Önkormányzatának, mint elővásárlásra jogosultnak megküldik, hogy 30 napon belül nyilatkozzon, él-e elővásárlási jogával. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy amennyiben Újlengyel Község Önkormányzata él tárgyi Ingatlan vonatkozásában elővásárlási jogával, vagy Vevők személyes meghallgatása az Önkormányzat előtt sikertelen, úgy Eladók haladéktalanul, de legkésőbb 2 (kettő) napon belül átutalással visszafizetik – előlegként kezelve - Vevők részére az eddig teljesített, 4.000.000,- Ft, azaz négy millió forint összeget.

Felek meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy tárgyi Szerződést elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívással megküldjön az Önkormányzatnak.

Vevők egyúttal kijelentik, hogy a bankhitel igénybevétele érdekében jelen szerződésbe foglalt feltételek a Bank elvárásaival előzetesen egyeztetésre kerültek. Amennyiben a szerződés módosítását a Bank mégis igényli, úgy azt Felek ésszerű időben megteszik okiratszerkesztő ügyvéddel együtt.

Felek együttesen megállapodnak, hogy Eladók a teljes vételár megfizetését követően azonnal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az illetékes földhivatal Újlengyel Belterület 128/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben – tulajdoni lap szerint - 2724 ÚJLENGYEL Petőfi Sándor utca 49/A. "felülvizsgálat alatt" szám alatti (az Újlengyel Közös Önkormányzati Hivatal által 2025. június 23. napján kiállított címigazolás szerint a természetbeni cím 2724 Újlengyel, Petőfi Sándor utca 59/a.), 971m² alapterületű, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan összesen 1/1 tulajdoni hányadának vonatkozásában Vevők tulajdonjogát bejegyezze Eladók tulajdonjogának egyidejű törlésével.

11. **Birtokbavétel:** Az Ingatlan birtokba adására a teljes vételár megfizetését követő 10 (tíz) napon belül kerül sor. A birtokbaadás napján Felek átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben a közüzemi szolgáltatásokat mérő órák állását, a kulcsok átadását, továbbá a Felek által fontosnak tartott tényeket rögzítik. Eladók már most nyilatkoznak, hogy hozzájárulnak Vevők részére, hogy a birtokbaadást követően a közműszolgáltatónál eljárjanak és saját érdekükben közműszerződéseket kössön. Eladók kifejezetten szavatolják, hogy a birtokbaadás napján nincsen víziközmű és önkormányzati adótartozás az Ingatlanon, továbbá ezt a birtokbaadáskor hitelt érdemlően igazolják Vevők részére (vagy ún. nullás igazolással, vagy utolsó három havi befizetett csekk-igazolással).



ZÁRÓ ÉS EGYÉB RENDELKEZÉSEK

12. **Állampolgársági nyilatkozat:** Felek közül mind Eladók, mind Vevők magyar anyanyelvű, magyar állampolgár, akiknek ügyleti és szerzési képessége nem korlátozott.
13. **Ügyvédi megbízás és meghatalmazás:** A Felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazást adnak Dr. Marton Kornél ügyvédnek (1027 Budapest, Csalogány utca 7. fszt.2., adószám: 75109613-1-41; KASZ száma: 36081386, e-mail: marton.kornel@live.com) a jelen szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint a jelen szerződésben foglalt adásvétellel kapcsolatos földhivatali eljárásban történő jogi képviselői teljes jogkörrel történő ellátására. A meghatalmazást Dr. Marton Kornél ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Felek meghatalmazzák az ügyintéző ügyvédet, hogy személyes adataikat az ügyvédi tevékenységről szóló törvény és a személyes adatok védelmére vonatkozó jogszabályi előírások keretében nyilvántartsa és kezelje, azokat az illetékes Földhivatal részére továbbítsa.
14. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezéseivel összhangban kerültek jelen szerződésben rögzítésre, Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására alkalmas okiratok bemutatását követően. Felek aláírásukkal büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevüket használva, saját nevükben járnak el.
15. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az önerő megfizetésének igazolásáról szóló nyilatkozat ügyvédi letétbe helyezéséről szóló letéti szerződés másolatát, vagy a letéti igazolást, valamint a tulajdonjog bejegyzési engedélyek ügyvédi letétbe helyezéséről szóló letéti szerződés másolatát vagy a letéti igazolást Vevők jogosult beszerezni és a hitelintézet részére benyújtani, ügyintéző ügyvéd pedig nyilatkozik, hogy ezeket a dokumentumokat Vevő részére kérése esetén jogosult és egyben köteles kiadni.
16. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta Őket az ingatlan adásvételére vonatkozóan a hatályos illeték és esetleges személyi jövedelemadó szabályairól.
17. Felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül az okiratba foglalt meghatalmazása alapján elvégezze. Felek a saját adataikat külön is áttekintették, felelősséget vállalnak, hogy azok a valóságnak megfelelnek, és azok helyesen vannak feltüntetve.
18. **Költségviselés, illeték:** A jelen Szerződéssel felmerülő földhivatali költséget, a visszatértes vagyonszerzési illetéket és az ügyvédi megbízás díját **Vevők** viselik.
19. Okiratszerkesztő ügyvéd már most felhívja Felek figyelmét az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. számú mellékletét képező Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat 1.13.2. pontjára, melynek f) pontja szerint lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén villamos biztonsági felülvizsgálat végzése bérbeadáskor és tulajdonosváltáskor, amennyiben a bérbeadás, illetve a tulajdonosváltás időpontjához képest 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) nem áll rendelkezésre, illetve a rendelet 1.13.3. pontjára, mely szerint Lakóépületekben lévő, bérleménynek nem minősülő lakások villamos berendezésén az időszakos villamos biztonsági felülvizsgálat elhagyható, ha a következő két feltétel együttesen teljesül: a) fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és b) 30 mA-nél nem nagyobb

érzékenységi áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.

A tájékoztatás tudomásulvételét Felek jelen Szerződésen elhelyezett aláírásukkal igazolják.

20. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. – és az általa felhívott jogszabályok – rendelkezései az irányadók.

A szerződő **Felek** a jelen nyolc oldalból és húsz pontból álló Adásvételi Szerződést - mely készült 10 (tíz) egyező példányban - mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá akként, hogy az okirat oldalait a Felek nem látták el kézjegyükkel, figyelemmel arra, hogy az ellenjegyző ügyvéd az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdés alapján az okirat lapjait úgy fűzte össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

Budapest, 2025. július 28.

Kőműves Eva
Eladó1

Szapinszki Agnes
Eladó2

Vevő1

Vevő2

ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK ÉS TANÚSÍTVÁNY

Szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten, **2025. július 28.** napján

Dr. Marton Kornél
ügyvéd

1027 Budapest, Csalogány u. 7. fszt.2.

Kamarai azonosító szám:

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Ügyvédi tv.) 44. §-a alapján az ellenjegyzés az alábbiakat tartalmazza: (a) Az okirat a jogszabályoknak megfelel. (b) A felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak. (c) Az okiratban megjelölt felek, illetve az eljáró képviselőik azonosítását törvényben meghatározottak szerint elvégezte. (d) Az okiratot a felek előtte írták alá vagy az okiraton szereplő aláírást előtte sajátjukként ismerték el.

Dr. Marton Kornél
ügyvéd
1027 Budapest, Csalogány u. 7. fszt.2.

Kifüszesztés napja: 2025. 08. 01.

Közlés kezdés napja: 2025. 08. 02.

Jegyzés határidő utolsó napja: 2025. 09. 01.

Lezárás napja: 2025. 09. 02.

Dr. Brucela R. B.
Szerző



Az okirat oldalait a Felek nem látták el kézjegyükkel, figyelemmel arra, hogy az ellenjegyző ügyvéd az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdés alapján az okirat lapjait úgy fűzte össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.