

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

- **Markóczy Anita** (születési név: _____, születési hely, idő: _____, anyja születési neve: _____, lakcím: _____, személyi azonosító: _____, adóazonosító jel: _____, állampolgársága: magyar), mint eladó, a továbbiakban: **Eladó**; másrészről
- _____ (születési név: _____, születési hely, idő: _____, anyja születési neve: _____, lakcím: _____, személyi azonosító: _____, adóazonosító jele: _____, állampolgársága: magyar) mint vevő, a továbbiakban **Vevő1**; valamint
- _____ (születési név: _____, születési hely, idő: _____, anyja születési neve: _____, lakcím: _____, személyi azonosító: _____, adóazonosító jele: _____, állampolgársága: magyar) mint vevő, a továbbiakban **Vevő2**; a továbbiakban **Vevő1 és Vevő2 együtt: Vevők**;

a továbbiakban együttesen a Felek vagy Szerződő felek között alulírott helyen és napon az alábbi tartalommal:

I. Az adásvételi szerződés tárgya

1. A lehívott tulajdoni lap tanúsága szerint Eladó II/6. sorszámú bejegyzett 1/1 arányú tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. által vezetett ingatlan-nyilvántartásba Újlengyel belterület 334/53 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 2724 Újlengyel, Arany János u. 5. szám alatt található, 1604 m² alapterületű „kivett / lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Az Ingatlanon található egy 80,48 m² hasznos alapterületű egyszintes lakóház.

2. A hatályos tulajdoni lap tanúsága, illetve Eladó nyilatkozata szerint a jelen jogügylet tárgyát képező Ingatlan per-, teher- és igénymentes, azt adó vagy adó módjára behajtandó köztartozás nem terheli, az Ingatlanra vonatkozóan a tulajdoni lapon széljegy bejegyzés nem található.

3. Jelen okirat aláírásával Eladó az átírhatóság szavatolásával, per-, teher- és igénymentesen eladja, Vevők pedig megtekintett és megismert állapotban megvásárolják az Ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségét 1/2 - 1/2 arányban adásvétel jogcímen az előre és kölcsönösen kialakított 107.000.000,- Ft, azaz Százhéttmillió forint vételárért. Felek az Ingatlan vételárát a piaci és forgalmi viszonyok ismeretében állapították meg.

4. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény rendelkezéseiről, különösen arról, hogy az Ingatlan fekvése szerinti önkormányzat jogvédelmi eszközei birtokában az ingatlanszerzést vagy a lakcímlétesítést szabályozó rendeletet alkothat. Előbbi elővásárlási jog alapításával járhat, utóbbi megtilthatja, feltételhez, betelepülési hozzájárulás megfizetéséhez kötheti a településen a lakcímlétesítést.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy Újlengyel Község Önkormányzata Képviselő-testülete 5/2025. (VII.18.) önkormányzati rendelete rendelkezik a helyi önzonosság védelméről, melynek bevezetett eszközei az elővásárlási jog, lakcímlétesítési tilalom és lakcímlétesítési engedély. Az elővásárlási jog gyakorlására a rendelet a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényben foglaltakat rendeli alkalmazni, azaz az adásvételi szerződést nyolc napon belül kell a jegyző részére megküldeni, a jegyző közzéteszi és közli a szerződést a jogosultakkal, akik a közlést (közzétételt)

Veresegyház, 2026. január 30.

DR. TÓTH VIRÁG
ügyvéd
2112 Veresegyház, Fény
Adószám: 9069
KA.

Eladó

Vevő1

Vevő2

követő naptól számított 30 napon belül jogosultak élni elővásárlási jogukkal. Az adásvételi szerződés közléséről az Eladó köteles gondoskodni a helyi önazonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet rendelkezéseinek megfelelően.

Eladó a VI.8. pontban foglaltak szerint megbízást ad és meghatalmazza jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet, hogy jelen adásvételi szerződés elővásárlásra jogosultakkal való közlése érdekében járjon el Újlengyel Község jegyzője előtt.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az elővásárlási jogra nyitva álló határidő leteltét követően a jegyző egy részletes iratjegyzékkel együtt küldi vissza az adásvételi szerződést és az elővásárlásra jogosultak nyilatkozatait. Az iratjegyzék tartalmazza az elővásárlási jogi eljárás eredményét, az értesítések és jognyilatkozatok adatait (a továbbiakban: Iratjegyzék).

Amennyiben az elővásárlási jogra jogosult elővásárlási jogával szabályszerűen él az adásvételi szerződés Eladó, valamint az elővásárlási jog gyakorló között jön létre.

Felek kijelentik, hogy a tájékoztatást megértették, tudomásul veszik.

II. Fizetési feltételek

1. Szerződő felek kölcsönös és egybehangzó megállapodása alapján Vevők az I.3. pontban meghatározott vételárat az alábbi II. pontban foglaltak szerint fizetik meg önerőből az Eladó részére:

2. Szerződő felek rögzítik, hogy Vevők 2026. január 26 napján 1.000.000,- Ft azaz EGYMILLIÓ forint összeget megfizettek Eladó részére az Eladó _____ rt.-nél vezetett _____ számú bankszámlájára (a továbbiakban: Eladói Bankszámla) történő átutalással, mely összeget foglalónak tekintenek. A foglaló a szerződés teljesülése esetén mint első vételárrész a vételár részét képezi.

3. Vevők jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg 9.700.000,- Ft, azaz KILENCMILLIÓ-HÉTSZÁZEZER forint összeget, mint foglalót ügyvédi letét útján fizetik meg Eladó részére dr. Tóth Virág ügyvéd (székhely: _____ a továbbiakban: **Letéteményes**) _____ rt.-nél vezetett _____ számú ügyvédi letéti számlájára való átutalással (a továbbiakban: **Letéti összeg**). A foglaló a szerződés teljesülése esetén mint második vételárrész a vételár részét képezi.

Ezen teljesítést az Eladó saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el.

Felek rögzítik, hogy a foglaló teljes összege a II.2. és II.3. pont szerint 10.700.000,-Ft, azaz TÍZMILLIÓ-HÉTSZÁZEZER forint.

Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:185.§-ában szabályozott jogi természetével - mely szerint: Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. A teljesítés megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. - tisztában vannak, azt tudomásul vették, annak ismeretében kötik meg jelen jogügyletet.

A teljesítési letét további feltételeit a külön okiratba foglalt teljesítési letéti szerződés tartalmazza.

Veresegyház, 2026. január 30.

DR. TÓTH VIRÁG
ügyvéd
2112 Veresegyház, Fényes Szaboles u. 2. 1/1.
Adószám: 90690000-2-33
24529

Eladó

Vevő1

Vevő2

4. Letéteményes az I.4. pont szerinti Iratjegyzék kézhezvételét követő 3 munkanapon belül köteles a Letéti összeget az ügyvédi letétből kiadni

- az Eladó részére, abban az esetben, ha elővásárlásra jogosult nem élt elővásárlási jogával az Eladói Bankszámlaszámra történő átutalással, illetőleg
- Vevők részére abban az esetben, ha bármely elővásárlásra jogosult élt elővásárlási jogával arra a bankszámlaszámra történő átutalással, ahonnan a Vevők részéről a letétbe helyezés történt.

5. Vevők a fennmaradó 96.300.000,- Ft, azaz Kilencvenhatmillió-háromszázezer forint utolsó vételárrészt – az elővásárlási jogi eljárás lezárultának és annak feltételével, hogy elővásárlásra jogosult nem élt elővásárlási jogával - legkésőbb 2026. március 14. napjáig kötelesek megfizetni az Eladói Bankszámlára történő átutalással.

6. A teljesítés napjának az Eladói Bankszámlán történő jóváírás napja minősül. Az átutalással kapcsolatos költségek a Vevőket terhelik. Eladó kijelenti, hogy a teljes vételár jelen szerződés szerinti, határidőn belüli kifizetésének megtörténtével a vételárat megfizetettnek tekintti, azzal kapcsolatban a Vevők felé semmilyen egyéb követeléssel nem lép fel, velük szemben a vételárral kapcsolatban semmilyen jogcímen igényt nem támaszt.

7. Felek kijelentik, hogy tekintettel arra, hogy az Ingatlan vételára a forgalmi értékével teljes mértékben arányos, egyező akaratuk alapján került megállapításra az Ingatlan megtekintése, állapotának felmérése és a forgalmi értéket befolyásoló valamennyi tényező figyelembe vételét követően, a szerződés feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással történő megtámadását a Ptk. 6:98.§ (2) bekezdése alapján kifejezetten kizárják, ezen jogukról kifejezetten lemondanak.

8. Eladó a teljes vételár megfizetését a VI.10. pontban foglalt e-mail címekre küldött elektronikus üzenet útján köteles igazolni Vevők és az okiratszerkesztő ügyvéd felé a jóváírást követően haladéktalanul. Amennyiben az Eladó ezen igazolást a teljes vételár megfizetésétől számított 3 napon belül nem teszi meg, úgy a teljes vételár megfizetésének tényét a Vevők számlavezető bankjának eredeti, lepecsételt azon tartalmú igazolása is bizonyítja, amely tartalmazza, hogy a teljes vételár az Eladói Bankszámlára átutalásra került.

III. Az Ingatlan tulajdonjogának átruházása

1. Eladó a Ptk. 6:216. § (1) – (3) bekezdése alkalmazásával a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja, erre tekintettel Felek a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot kötnek ki a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 hónap időtartamra.

2. Felek jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 44. § (1) bekezdés alapján közösen kérik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 20. § 18. pontja és a 45. § alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az Ingatlan Eladó tulajdonában álló 1/1 tulajdoni hányadára kerüljön bejegyzésre a Vevők javára 1/2 -1/2 arányban a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 hónap időtartamra adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba.

3. Eladó tudomásul veszi, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog időtartama alatt a Vevők tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevők hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról, hogy az Inyvtv. Vhr. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételtlen bejegyezhető. A tulajdonjog megszerzésekor a Vevő tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzés ranghelyén kell bejegyezni.

Veresegyház, 2026. január 30.

DR. TÓTH VIRÁG
 ügyvéd
 2112 Veresegyház, Fényes S
 Adószám: 9060476
 K

Eladó

Vevő1

Vevő2

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról, hogy az Inyvtv. 48. § (1) bekezdés a) pontja alapján az Ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti, ha a kérelem beérkezését megelőzően tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyeztek be a tulajdoni lapra, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig.

Felek kötelezettséget vállalnak, hogy amennyiben a tulajdonjog nem kerül bejegyzésre a 6 hónapos határozott idő alatt, akkor közösen kérik a törölt tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ismételt bejegyzését.

4. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg négy eredeti példányban letétbe helyezte az okiratszerkesztő ügyvédnél írásbeli, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy saját 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön és az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímen a Vevők javára 1/2 - 1/2 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (a továbbiakban: **Bejegyzési Engedély**).

Eladó Bejegyzési Engedélyt azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd azt a teljes vételár megfizetését követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár Vevők általi - jelen szerződésnek megfelelő - megfizetése eljáró ügyvéd felé igazolást nyer.

Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés egyben okirati letéti szerződésnek is minősül, tekintettel arra, hogy jelen adásvételi szerződés II. és III. pontja tartalmazza a letétbe helyezett Bejegyzési engedély kiadásának valamennyi feltételét. Felek rögzítik, hogy a letéti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben, valamint az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben foglaltakat tekintik irányadónak.

5. Felek rögzítik, hogy Eladó az utolsó vételárrészlet megfizetéséről haladéktalanul köteles tájékoztatni letéteményes ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevők is jogosultak a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni letéteményes ügyvéd felé a II/8. pontban foglaltak szerint.

IV. Az Ingatlan birtokbaadása

1. Az Eladó az Ingatlant a teljes vételár megfizetésének feltételével, a teljes vételár kifizetését követő 14 napon belül, de nem korábban mint 2026. március 14. napján köteles a Vevők birtokába adni, akik ezen időponttól fogva viselik a terheket és szedik a hasznokat. Eladó a birtokbaadásig viseli a kárveszélyt és az Ingatlan terheit, valamint szedi hasznait, továbbá köteles annak szerződéskötéskori állapotát megővni.

Eladó vállalja, hogy amennyiben az Ingatlant a IV. 1. pontban rögzített határidőn belül neki felróható okból nem adja a Vevők birtokába, minden késedelemmel érintett naptári nap után 15.000,- Ft kötbért fizet a Vevők részére.

2. Felek a birtokbaadásról teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben közös leolvasás után rögzítik az Ingatlanban található közüzemi fogyasztásmérők állásait. Eladó az átadáskor köteles igazolni, hogy az Ingatlan vonatkozásában sem közüzemi díjtartozása, sem egyéb tartozása (pl. helyi adó vagy egyéb hasonló közteher) nem áll fenn. Az átadás előtt keletkezett, de később kiszámlázott díjakat az Eladó köteles megfizetni. Felek a birtokbaadást követő 15 naptári napon belül kötelesek az Ingatlanban szolgáltatást nyújtó közüzemi szolgáltatókat felkeresni az Eladó

Veresegyház, 2026. január 30.

DR. TÓTH VIRÁG
ügyvéd
2112 Veresegyház, Pényes Szabolcs u. 2. 1/1.
Adószám: 00690102-2-33
K:

Eladó

Vevő1

Vevő2

részéről a közüzemi szerződések felmondása, Vevők részéről pedig a közüzemi szerződések megkötése végett.

3. Eladó jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően elektronikusan megküldte az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (VI. 30.) Korm. rendelet szerinti HET-1037-9208 számú „F” energetikai minőség besorolású energetikai tanúsítványt a Vevők részére, akik annak átvételét jelen okirat aláírásával elismerik.

V. Szavatosság

1. Eladó szavatol az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy az Ingatlant semmilyen közüzemi díj-, közteher-tartozás, egyéb díjhátralék, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett teher sem terheli, egyben kijelenti, hogy az Ingatlan apportként semmiféle vállalkozásnak nem része, nem fedezete, egyéb jogügyletben nincs lekötvé, továbbá azt, hogy az Ingatlan önálló és kizárólagos használatában van és azzal kizárólagosan jogosult rendelkezni, továbbá, hogy az Ingatlan a birtokbaadás időpontjára magánszemélyeknek nem szolgál sem állandó, sem ideiglenes lakhelyként, gazdasági társaságnak, társadalmi szervezetnek nincsen ott bejelentett székhelye, telephelye, vagy fióktelepe.

2. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan valamennyi fenti tulajdonsága Vevők tulajdonszerzésének időpontjáig szakadatlanul fennáll. Eladó nyilatkozik hogy az Ingatlan lényeges tulajdonságairól tájékoztatta a Vevőket. Eladó szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlan vonatkozásában harmadik személynek semmilyen olyan jogosultsága nem áll fenn, amely Vevőket a tulajdonszerzésben, a birtokba lépésben, illetve a használatban korlátozná, vagy bármilyen módon akadályozná. Eladó kötelezi magát arra, hogy az Ingatlant a Vevők tulajdonjogának bejegyzéséig semmilyen jogcímen meg nem terheli.

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlannak ismert hibája nincsen, rejtett hibáról az Ingatlanon nem tud.

3. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan vonatkozásában harmadik személyt elővásárlási jog – a VI.13. pontban írtak szerint a helyi önazonosság védelmére bevezetett elővásárlási jogon kívül - nem illet meg. Amennyiben az Ingatlan vonatkozásában a VI.13. pontban írt helyi önazonosság védelmére bevezetett elővásárlási jog jogosultakon kívül harmadik személy mégis elővásárlási jogával élne, azt Felek a jelen szerződés Eladónak felróható okból való meghíúsulásának tekintik. Amennyiben helyi önazonosság védelmére bevezetett elővásárlási jog jogosult él elővásárlási jogával abban az esetben a szerződés megszűnik és Eladó köteles az erről szóló értesítést követő 3 munkanapon belül a vételár Vevők által már megfizetett összegét egyszeres összegben Vevők részére visszafizetni arra a bankszámlaszámra, ahonnan az átutalás részére történt, továbbá letéteményes köteles ugyanezen határidőn belül a letéti összeget visszafizetni Vevők részére.

VI. Záró rendelkezések

1. Amennyiben jelen szerződés másként nem rendelkezik bármelyik Fél 15 napon túli egyes kötelezettségei tekintetében meghatározott késedelme esetén a másik Fél jogosult a szerződéstől az eredeti állapot helyreállítására vonatkozó kötelezettség mellett elállni további megfelelő póthatáridő biztosítása és érdekmúlásra történő hivatkozás nélkül.

Felek a jelen pontban meghatározott, a szerződés felbontásának jogát megalapozó késedelmi határidőket kölcsönösen megfelelő póthatáridőnek minősítik.

Veresegyház, 2026. január 30.

DR. TÓTH VIRÁG
ügyvéd
2112 Veresegyház, Fényes Szabolcs u. 2. /1.
Adószám: 90690600 2-33
KASZ: 36070529

Eladó

Vevő1

Vevő2

Amennyiben a szerződés megszűnik Eladó köteles a vételár Vevők által már megfizetett összegét egyszeres összegben Vevők részére visszafizetni arra a bankszámlaszámra, ahonnan az átutalás részére történt, a szerződés megszűnését követő 5 munkanapon belül a foglaló jogintézményének megfelelő alkalmazása mellett.

Vevők a vételár, illetőleg a foglaló, valamint az esetleges késedelmi kamat megfizetéséért tulajdoni hányaduk arányában tartoznak felelősséggel.

2. Felek kijelentik, hogy jog- és cselekvőképes természetes személyek és magyar állampolgárok, szerződéskötési korlátozás alatt nem állnak. Felek kijelentik, hogy őket a jelen szerződés megkötésében semmilyen jogszabályi rendelkezés nem korlátozza, továbbá, hogy jognyilatkozatukhoz harmadik személy hozzájárulására nincs szükség.

3. Az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos kiadásokat és költségeket Vevők viselik.

4. Felek tudomással bírnak arról, hogy a tulajdonjog átruházása eladói oldalon a tulajdonszerzés időpontjára tekintettel személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettséget keletkeztethet.

Felek tudomással bírnak arról, hogy a tulajdonjog átruházása vevői oldalon visszerthes vagyonátruházási illeték-fizetési kötelezettséget keletkeztet. Felek rögzítik, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26. § (1) bekezdés y) pontja szerint mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték alól a lakástulajdon magánszemély általi cseréje és vásárlása, ha a magánszemély a másik lakástulajdonát a vásárlást megelőző három éven belül vagy a vásárlást követő egy éven belül eladja, és a szerzett lakástulajdon forgalmi értéke az elcserélt, eladott lakástulajdon forgalmi értékénél kisebb.

Vevők nyilatkoznak, hogy a

t
zám
zá tartozó

- értékesítették. A fentiekre tekintettel Vevők kérik az illetékkiszabásra hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóságot, hogy az illetékkiszabás során az Itv. 26. § (1) bekezdés y) pontjára tekintettel járjon el.

5. Szerződő felek a jelen szerződést elolvasták, közösen értelmezték. Kijelentik, hogy minden, a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, az ügylet során jóhiszeműen jártak el és nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, melynek ismeretében jelen szerződést egyáltalán nem, vagy másként kötötték volna meg.

Eljáró ügyvéd a Feleket az adó és illetékfizetésről teljes körűen tájékoztatta, és a szerződés tartalma ennek következményeként került megállapításra. Felek az adásvételi szerződés aláírásával kijelentik, hogy az adásvételi szerződésből eredően a Feleket terhelő adó- és illetékfizetési kötelezettségekkel, egyéb vonatkozó jogszabályi rendelkezésekkel kapcsolatos tájékoztatást a szerződést ellenjegyző ügyvédtől megkapták, tudomásul vették és megértették, a szerződést a vonatkozó adó- és illetékszabályok ismeretében és az azokból eredő kötelezettségük tudatában kötötték meg.

6. Szerződő felek jelen szerződést csak írásban, jelen szerződéssel azonos alakiségű betartásával módosíthatják; a szóbeli, vagy ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás lehetőségét kizárják.

Veresegyház, 2026. január 30.

DR. TÓTH VIRÁG
ügyvéd
2112 Veresegyház, Fényes Szabolcs u. 2. 1/1.
Adószám: 90690040 2 33

Eladó

Vevő1

Vevő2

7. Amennyiben a jelen szerződést bármely fél részéről felmerülő okból módosítani szükséges, a Felek az ok másik féllel való közlésétől számított 15 napon belül egyeztetnek és megkísérelnek megállapodni a szerződésmódosítás tárgyában. A szerződés bármely pontjának érvénytelensége a szerződés egészének érvényességét nem érinti. Ebben az esetben Szerződő felek az érvénytelenségi ok felismerésétől számított 15 napon belül egyeztetnek, és megkísérelnek megállapodni az érvénytelenség kiküszöbölése tárgyában.

8. Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés, valamint az egyéb nyilatkozatok elkészítésével és ellenjegyzésével, a teljesítési és okirati letéti őrzéssel, továbbá az adásvételi szerződés elővásárlásra jogosultakkal való közlése során Újlengyel Község jegyzője, valamint az ingatlanügyi hatóság és az adóhatóság előtti eljárással – ide értve a B400E adatlap benyújtását és az adóhatósági iratok átvételét – kapcsolatban az eljárás teljes időtartamára kiterjedően megbízzák [székhely: akinek e célból az eljárás teljes időtartamára kiterjedően ügyvédi meghatalmazást adnak, melyet a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogad. A megbízás és meghatalmazás kiterjed az Ingatlan adataiba való földhivatali betekintésre is.

Szerződő Felek jelen adásvételi szerződést egyúttal az okiratszerkesztő ügyvéd által felvett tényvázlatnak tekintik, mivel az a jogügyletre vonatkozó valamennyi nyilatkozatukat tartalmazza. Felek feljogosítják az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám, vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen elvégezze, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.

A Felek a jelen okirat aláírásával is elismerik, hogy eljáró ügyvédtől az ingatlan adásvételi szerződés természetéről, a vonatkozó jogszabályokról, valamint az Ingatlan tulajdonának megszerzésével kapcsolatos egyéb rendelkezésekről részletes tájékoztatást kaptak.

9. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy személyes adataik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) 73. § (1) bekezdésében meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően az okiratszerkesztő ügyvéd részére bemutatott személyi igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány és adóazonosító kártya alapján kerültek felvételre. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy ezen irataikat az eljáró ügyvéd lefénymásolja, s azokat a törvényes őrzési kötelezettség időbeli fennállása alatt az iratanyaggal együtt őrizze. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy a Pmt. 8. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében az adásvételi szerződés megkötésekor a saját nevükben, illetőleg az általuk képviselt személy nevében járnak el.

Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) munkanapon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének. Felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a Felek adatait az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt

Veresegyház, 2026. január 30.

Λ

DR. TÓTH VIRÁG

ügyvéd
2112 Veresegyház, Fényes Szabolcs u. 2. 1/1.

0600 2 33

70529

Eladó

Vevő1

Vevő2

kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd az adataikat az Európai Unió új Általános Adatvédelmi rendeletének (GDPR) 6. cikk /1/. bek. b/ és c/ pontjába foglaltak alapján adatkezelőként kezeli a jelen szerződésre vonatkozó sajátosságokat figyelembe véve, és adattovábbítóként kezeli a könyvelési és számlázási, számviteli feladati körében, illetve az ingatlan-nyilvántartási és az illetékkiszabási eljárások során.

10. Szerződő felek valamennyi iratot, nyilatkozatot a jelen szerződésben megjelölt címekre jogosultak, illetve kötelesek megküldeni. Amennyiben a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz „nem kereste” vagy „nem fogadta el” jelzéssel érkezett vissza), vagy a postai kézbesítés nem lehetséges (így különösen, de nem kizárólagosan: az irat a feladóhoz „címzett ismeretlen”, „címzett ismeretlen helyre költözött”, „cím elégtelen” jelzéssel érkezik vissza) az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik napon kézbesítettnek kell tekinteni. Amennyiben az iratot ajánlott küldeményként adták postára, úgy azt a feladástól számított ötödik munkanapon a címzetthez megérkezettnek kell tekinteni.

A Felek írásbeli kézbesítésnek tekintik azt is, ha az alábbi elektronikus címekről indított levelet küldenek az itt megjelölt e-mail címekre.

Eladó: _____

Vevők: _____

Ellenjegyző ügyvéd: _____

Ezen email címek között történő levelezés esetében az így küldött nyilatkozatot az elküldést követő napon kézbesítettnek kell tekinteni.

11. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket az adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről, mely szolgáltatás igénybevételével az előfizető-változással kapcsolatos ügyintézés már a kormányablakokban, illetve online (<https://e-bejelento.gov.hu/>) is intézhető. Felek tudomásul veszik a tájékoztatást.

12. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet rendelkezési alapján villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzése kötelező a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén tulajdonosváltáskor, kivéve, ha a tulajdonosváltás időpontjához képest 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) rendelkezésre áll. A 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 érzékenységgű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések. Eladó jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően e-mailben megküldte a villamosbiztonsági felülvizsgálat elektronikus példányát a Vevők részére, akik annak átvételét jelen okirat aláírásával elismerik.

13. Felek nyilatkoznak, hogy eljáró ügyvéd részletes tájékoztatást kaptak a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény, Újlengyel Község Önkormányzata Képviselő-testülete 5/2025. (VII.18.) önkormányzati rendelete, valamint a helyi önazonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet szabályairól, azt megértették és annak tudatában kötik meg jelen adásvételi szerződést.

14. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog szabályai és rendelkezései, különösen a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

DR. TÓTH VIRÁG

ügyvéd

2112 Veresegyház, Fényes Szaboles u. 2. 1/1.

Adószám: 90690000 2 33

Veresegyház, 2026. január 30.

Eladó

Vevő1

Vevő2

ia

Felek a jelen adásvételi szerződést annak az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd által történő felolvasása és megmagyarázása, valamint gondos elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Veresegyház, 2026. január 30.

Eladó

Vevő1

Vevő2

Alulírott _____ ügyvéd (székhely: _____) a
jelen okiratot Veresegyházon, 2026. január 30. napján
ellenjegyzem

DR. TÓTH VIRÁG
ügyvéd

Veresegyház, Fényes Szaboles u. 2. 1/1.
Adószám: 90690600 2-33
KASZ: 36070529

Kifüggesztés napja: 2026. 02. 02.

körzés letadó napja: 2026. 02. 03.

jogvesztő határidő utolsó napja: 2026. 03. 04.

levétel napja: 2026. 03. 05.