



D. VARGA ÜGYVÉDI IRODA

Üjlenyeli Községi Önkormányzati Hivatal	
ÜJLENGYEL 1	
Érk.: 2026. 02. 04.	
Szám:	
Mell:	Üi: BJD

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

ATLASZ CSOPORT VAGYONKEZELŐ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
mint Eladó

mint Vevő I.

és

mint Vevő II.

között

1054 Budapest, Zoltán utca 6. Mfsz/4.

Eladó
képv.:
Ügyvezető

Vevő I.

vevo II.

Ügyvéd

Varga Ügyvédi Iroda - 1054 Budapest, Zoltán utca 6. Mfsz/4. – KASZ: 36058712

TEL: +3620/226-3862; +3620/772-3352; e-mail: zoltan@varga-law.hu



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

Atlasz Csoport Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely:	1134 Budapest, Angyalföldi út 5/B
cégjegyzékszám:	01-09-386046
adószám:	29299900-2-41
statisztikai számjel:	29299900-6832-113-01.
képviseli:	Tóth Balázs ügyvezető önállóan

mint **Eladó**

másrészről

születési név:
születési helye és ideje:
anyja neve:
lakcíme:
személyi azonosító jele:
állampolgársága:
személyi igazolvány száma:
adóazonosító jele:

mint **Vevő I.**

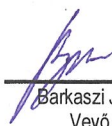
és

születési név:
születési helye és ideje:
anyja neve:
lakcíme:
személyi azonosító jele:
állampolgársága:
személyi igazolvány száma:
adóazonosító jele:

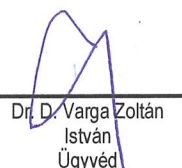
mint **Vevő II.** (Vevő I. és Vevő II. továbbiakban együttesen: **Vevő(k)**)

(Eladó és Vevő továbbiakban: **Felek**) között az alulírott napon és helyen, az alábbiak szerint


Atlasz Csoport Kft.
Eladó
képviseli: Tóth Balázs
Ügyvezető


Barkaszi János
Vevő I.


Komári János
Vevő II..


Dr. D. Varga Zoltán
István
Ügyvéd



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

1. ELŐZMÉNYEK

- 1.1. A Felek előljáróban rögzítik, hogy Eladó 1/1-ed arányú tulajdonát képezi Újlengyel belterület 334/43 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Újlengyel belterület 334/43. helyrajzi szám alatt található, 1229 m², kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (továbbiakban: az **Ingatlan**), valamint az Ingatlan minden alkotórésze és tartozéka.
- 1.2. Felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap III. része szerint az Ingatlan tehermentes.
- 1.3. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant semmilyen kötelezettség nem terheli, az Ingatlanra vonatkozóan harmadik személy semmilyen jogosultsággal nem rendelkezik, amely a jelen adásvételi szerződés megkötését és Vevő korlátozásmentes tulajdonszerzését akadályozza, így különösen, de nem kizárólagosan:
 - 1.3.1. az Ingatlant adó, vagy adójellegű tartozás nem terheli, valamint az nem képezi végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zár alatt;
 - 1.3.2. az Ingatlanról egyéb jogügyletben az Eladó nem rendelkezett és nem rendelkezik, a jelen ügylet időtartama alatt az ingatlant semmilyen módon meg nem terheli.
 - 1.3.3. az ingatlan-nyilvántartásba még be nem jegyzett végrehajtási jog nem terheli, vagy fenyegeti az Ingatlant, az Ingatlannal kapcsolatban nem kapott olyan bírói vagy más hatóságtól származó határozatot, amely bármiféle kár, szennyeződés megszüntetésére, bírság vagy díj fizetésére kötelezné őt, az Ingatlant a jelen ügylet alatt semmilyen formában tovább értékesítésre nem hirdeti;
 - 1.3.4. az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett törvényi, vagy szerződésen alapuló használati jog nem terheli;
 - 1.3.5. mindazon adatok, információk helyesek és valóságosak, melyet a jelen szerződés rögzít az adásvétel tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában, függetlenül attól, hogy az adat, információ helyességéről és valóságosságáról Vevő tudott vagy kellő gondosság mellett tudhatott volna.
- 1.4. Kijelenti továbbá, hogy az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van, az Ingatlannak semmilyen általa ismert hibája, fogyatéka nincsen.
- 1.5. Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő Feleket, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) szerinti jogvédelmi eszközök rendeleti úton történő bevezetése Újlengyel Község Önkormányzata Képviselő testületének 5/2025. (VII.18.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Önkormányzati Rendelet) alapján 2025.09.27. hatállyal megtörtént. Az Önkormányzati Rendelet 3. § rendelkezése értelmében a helyi önazonosság védelmének eszközei
 - a) Elővásárlási jog (dologi jogvédelmi eszköz)
 - b) Lakcímlétesítési tilalom (személyi jogvédelmi eszköz)
 - c) Lakcímlétesítési engedély (személyi jogvédelmi eszköz)
- 1.6. A fentiekkel összhangban az eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő Feleket, hogy az ingatlant az Újlengyel Község Önkormányzata Képviselő testületének 5/2025. (VII.18.) önkormányzati rendelete értelmében jogszabályon alapuló elővásárlási jog terheli a Hövtv. 8. § -ban meghatározott alábbi sorrend szerint, amit a Felek tudomásul vesznek:

Eladó
képv.:
Ügyvezető

Vevő I.

vevo II..

Eljáró
Ügyvéd



- a) az önkormányzat, vagy az önkormányzatnak az elővásárlási jog gyakorlására kijelölt, többségi tulajdonában álló gazdasági társasága,
- b) az ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosa,
- c) az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlantulajdonnal rendelkező személy részére.

2. SZERZŐDÉSI NYILATKOZAT

- 2.1. Fentiek rögzítését követően, az Eladó 1/1-ed arányú tulajdoni hányadát az Adásvételi Szerződés aláírásával örökre és visszavonhatatlanul eladja, a Vevő pedig azt megveszi akként, hogy Vevő I. 1/2-ed arányú Vevő II. 1/2-ed arányú tulajdont szerez az Ingatlanban 3. pontban meghatározott vételárért és fizetési feltételek mellett.
- 2.2. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a fent leírt szerződési feltételek alapján a Vevő az Ingatlan tulajdonjogát a végleges Adásvételi Szerződés alapján per-, teher- és igénymentesen szerzi meg, valamint harmadik személynek nem áll fenn az Ingatlanon olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését és birtoklását korlátozhatja vagy akadályozhatja. Az Eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy a jelen Szerződés aláírásakor nincs, és azt követően nem merül fel az Ingatlanra vonatkozó olyan kiegyenlítetlen vagy el nem intézett egyéb követelés, adósság, amivel az Eladó tartozik.
- 2.3. Felek rögzítik, hogy az 2.1. pontban körülírt ingatlannak a Pest Vármegye Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által 2026.01...-én kiállított e-hiteles tulajdoni lapját, amely a jelen adásvételi szerződésben rögzített adatokat tartalmazza, eljáró ügyvéd beszerezte, és azokat betekintésre rendelkezésre bocsátotta, az abban feltüntetett adatok a jelen szerződésben rögzített adatokkal mindenben megegyeznek. Felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap elintézetlen széljegyet, bejegyzett terhet, elidegenítési vagy terhelési tilalmat, illetve egyéb jelen szerződés létrejöttéhez kapcsolódó releváns jogot vagy tényrt nem tartalmaz. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti és szavatol azért, hogy a jelen pontban megjelölt hiteles tulajdoni lap másolaton megjelölt adatok a mai napon is megfelelnek a valóságnak, az ingatlanhányad jogi helyzetét a tulajdoni lap másolat a mai napon is hűen tükrözi.
- 2.4. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Hövtv. 3. § c) pontja szerint ingatlannak minősül a termőföld, az e törvény hatálybalépését közvetlenül megelőző tíz éven belül telekalakítási tilalommal, építési tilalommal vagy változtatási tilalommal terhelt telekingatlan, valamint az építményi joggal létrejött ingatlan kivételével valamennyi ingatlan. A jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan a 2.3. pontban lekért tulajdoni lap tanúsága szerint; melyet az eljáró ügyvéd az aláírás napján ellenőrzött, nincs bejegyezve a tulajdoni lap III. részébe a helyi önazonosság védelmével kapcsolatos Hövtv. 3. § c) pontja szerinti korlátozás.
- 2.5. Eljáró ügyvéd tájékoztatja továbbá a Feleket, hogy a Vevők a Hövtv. szerinti dologi jogvédelmi eszköz hatálya alá tartozó ingatlan adásvétele esetén az adásvételi szerződés megkötésekor a Hövtv. 3. § a) pontja szerinti betelepülőnek minősülő, A Hötv. 6. §-ban, valamint a 7. § (2) bekezdésében meghatározott alanyi mentességgel nem rendelkező vevő.

3. VÉTELÁR, FIZETÉSI FELTÉTELEK

- 3.1. Az Ingatlan vételárát a Felek az egymással kölcsönösen kialakított **bruttó 13.500.000,- Ft-** (tizenhárommillió- ötszázezer forint) összegben határozzák meg (a továbbiakban: Vételár).

Atlasz Csoport Kft.
Eladó
képv.: Tóth Balázs
Ügyvezető

Kaszi János
Vevő I.

Komári János
Vevő II.

D. Varga Zoltán
István
Ügyvéd



3.2. A Vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

- 3.2.1 Felek rögzítik, hogy a Vevő a vásárlási szándékának komolyságát igazolva, valamint az ingatlan megvásárlására irányuló szerződés megkötésének biztosítékeként jelen szándéknyilatkozat aláírását megelőzően 2026.01.14-én az Eladó részére foglalóként készpénzben megfizetett **500.000,-Ft (azaz ötszázezer forint)** összeget, jelen mint Vételárrészt, amit jelen adásvételi szerződést biztosító **foglalónak** minősítenek. A Felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. A szerződés megkötésének esetében, amennyiben ezért a Vevő felelős, úgy a Vevő az adott foglalót elveszti, amennyiben pedig az Eladó a felelős, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni, amennyiben pedig egyik Fél sem felelős, vagy minden Fél felelős, a foglaló a Vevő részére visszajár. Felek megállapodnak, hogy a foglaló teljes összege beszámít a Vételárba.
- 3.2.2 A Vevő a fennmaradó **13.000.000,- Ft (tizenhátszázmillió forint)** összeget, mint utolsó Vételár részletet jelen Szerződés 4. pontjában részletezettek alapján, a 4.9. pontban leírtak teljesülését követő 5 (azaz öt) munkanapon belül köteles átutalással megfizetni az Eladó
[hely] iett [hely] bankszámlaszámára (továbbiakban eladói számlaszám), mely vételár rész megfizetésével a teljes vételár kifizetésre kerül.
- 3.2.3 Felek a határidő előtti teljesítéshez kölcsönösen hozzájárulnak. Az egyes vételárrészeket akkor kell megfizetettnek tekinteni utalással történő fizetés esetén, amikor az adott vételárrészlet az Eladó bankszámláján jóváírásra került.
- 3.2.4 Eladó köteles az eljáró ügyvédet a teljes vételár megfizetésétől a megfizetést követő három munkanapon belül tájékoztatni teljes bizonyító erejű magánokiratban. Ennek elmaradása esetén a teljes vételár kifizetésének igazolására Vevő is jogosult a Vevő bankja által kiállított visszavonhatatlan banki átutalási, illetve terhelési igazolás bemutatásával.
- 3.2.1. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az elővásárlási jog gyakorlása folytán az elővásárlásra jogosulttal jön létre az adásvétel, úgy a foglalóként kifizetett első vételár rész (foglaló egyszeres összegben) a vevőnek visszajár a 4.11. pontban foglaltakkal összhangban. A visszafizetés határideje az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat átvételétől számított 5 munkanap.

4. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

- 4.1. Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlant az Újlengyel Község Önkormányzata Képviselő testületének 5/2025. (VII.18.) önkormányzati rendelete értelmében jogszabályon alapuló elővásárlási jog terheli a Hőtv. 8. § -ban meghatározott sorrend szerint.
- 4.2. Felek tudomással bírnak arról, hogy a Ptk. 6:222.§ (1) bek, valamint az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 43. § (1) értelmében ha az ingatlanra elővásárlási jog van bejegyezve vagy a nyilvántartás adataiból megállapítható, hogy jogszabályon alapuló elővásárlási jog áll fenn, és a tulajdonjog bejegyzését adásvétel jogcímén nem az elővásárlási jog jogosultja javára kérik – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – a bejegyzés iránti kérelemhez csatolni kell a jogosult legalább teljes bizonyító erejű magánokiratban megtett nyilatkozatát arról, hogy az elővásárlás jogával nem kíván élni. A 43. § (2) bekezdése szerint, ha a jogosult az (1) bekezdés szerinti nyilatkozatot nem tett, csatolni kell az eladó közokiratba foglalt, illetve ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratban megtett nyilatkozatát arról, hogy az elővásárlásra jogosulttal a vételi ajánlatot közölte, őt az elővásárlási joga gyakorlásával kapcsolatban nyilatkozattételre felszólította, azonban az elővásárlásra jogosult a felhívásra a megadott határidőn belül

Atlasz Csoport Kft.
Eladó
képv.: Tóth Balázs
Ügyvezető

Markaszi János
Vevő I.

Komári János
Vevő II.

Dr. D. Varga Zoltán
István
Ügyvéd



írásban nem nyilatkozott. A nyilatkozattételre való írásbeli felszólítást és a vételi ajánlat közlését az eladó az átvételt igazoló irattal köteles igazolni.

- 4.3. A Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a Hövtv. 9. § (1) bekezdés, továbbá a helyi önazonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm. rendelet) 1. § (3) bekezdése rendelkezések értelmében jelen adásvételi szerződést és annak közlése iránti eladó kérelmet nyújt be az adásvételi szerződés aláírástól számított 8 napon belül Újlengyel Község Jegyzője részére. A Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés c) pontjában meghatározottak szerint az illetékes jegyző intézkedik az adásvételi szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal való közléséről, valamint az elővásárlási jog gyakorlása érdekében szükséges további intézkedéseket megteszi.
- 4.4. A Felek tudomásul veszik továbbá, hogy az Önkormányzati Rendelet 4. § (1) bekezdése értelmében az Újlengyel Község Önkormányzat Képviselő-testülete az Újlengyel község közigazgatási területén a Hövtv.-ben meghatározott elővásárlási jogot, az ott meghatározott sorrendben. Ugyanezen paragrafus (2) bekezdése értelmében az elővásárlási jog gyakorlásáról a Képviselő-testület egyedi eljárásban dönt.
- 4.5. A Felek tudomásul veszik továbbá, hogy az Önkormányzati Rendelet 4. § (3) bekezdése értelmében az elővásárlási jog gyakorlása során a Képviselő-testület fenntartja magának a jogot a személyes meghallgatás megtartására az alábbiak szerint:
- a) az ingatlanra vételi ajánlatot tevő szerződő felet a Képviselő-testület személyesen hallgatja meg az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidőn belül;
- b) az a) pontban meghatározott meghallgatás időpontjáról a Képviselő-testület a Hivatal útján értesítést küld ki a vételi ajánlatot tevő részére.
- 4.6. A Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a Hövtv. 9. § (3) bekezdése szerint 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 meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.
- 4.7. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Hövtv. 9. § (7) bekezdése értelmében az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljeskörűen elfogadja.
- 4.8. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Hövtv. 9. § (9) bekezdése szerint jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő nyolc napon belül a beérkezett vagy átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a közzétételről, valamint a levételről küldött igazolással együtt megküldi az eladó részére.
- 4.9. Az Eladó a jegyzőtől visszaérkezett iratokat haladéktalanul átadja eljáró ügyvédnek a foglalón felüli vételár-rész kifizetésének feltételeként a jegyző által záradékolt adásvételi szerződést annak igazolásaként, miszerint az elővásárlási jogra szóló felhívás az elővásárlásra jogosultakkal közlésre került és elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó jognyilatkozat a határidőn belül nem érkezett.

Atlasz Csoport Kft.

Eladó
képv.:
Ügyvezető

Vevő I.

Vevő II.

Ügyvéd



- 4.10. A Felek tudomásul veszik, hogy a Hövtv. 9. § (10) bekezdése értelmében azonban, az elővásárlási jog gyakorlása esetében az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép be. Ugyanezen paragrafus (11) bekezdése szerint több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.
- 4.11. Felek megállapodnak, amennyiben az elővásárlásra jogosult az arra nyitva álló 30 napos jogvesztő határidőn belül elővásárlási jogával élne, úgy a szerződés Eladó és az elővásárlásra jogosult között jön létre, felek pedig az erről való tudomásszerzést követő öt munkanapon belül egymással elszámolnak és Eladó pedig köteles a foglalót egyszeres összegben Vevő kezeihez visszafizetni az elszámolással egyidejűleg.

5. A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA

- 5.1. Eladó a teljes vételár megfizetéséig tulajdonjogát fenntartja, a teljes vételár megfizetésének megtörténtével egyidejűleg azonban külön nyilatkozat alapján feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga „adásvétel” jogcímén az adásvétel tárgyát képező ingatlanilletőségek tekintetében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, valamint ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg az Eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.
- 5.2. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. § (1) bekezdése szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a bejegyzési engedély benyújtásáig, legfeljebb 6 (hat) hónapos időtartamra a Vevő javára az ingatlan tulajdoni lapjára mindösszesen 1/1 tulajdoni illetősége vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
- 5.3. Amennyiben az Eladó által megtett, tulajdonjog-bejegyzési engedélyt tartalmazó nyilatkozatnak az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől számított, 6 (hat) hónapos határidő elteltéig nem kerül sor, és a szerződés felbontására, vagy elállásra nem került sor a Felek haladéktalanul ismételt kérelmet terjesztenek elő a Vevő javára szólóan a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak az ingatlan szerződés tárgyát képező tulajdoni hányada vonatkozásában a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra történő bejegyzése iránt.
- 5.4. Eladó a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát (bejegyzési engedély) jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírt letéti szerződés alapján letétbe helyezik okiratszerkesztő ügyvédnél, aki azt kizárólag abban az esetben jogosult és köteles haladéktalanul, de legkésőbb 5 (öt) napon belül Vevő tulajdonjogának bejegyzése végett az ingatlan-nyilvántartásba továbbítani a hatósághoz történő papír alapon történő benyújtással vagy az E-ING rendszeren keresztül történő benyújtással, amennyiben a teljes vételár igazoltan megfizetésre került.
- 5.5. A vételár megfizetése igazolásának módja az, hogy bármely fél a teljes vételár megfizetését követően haladéktalanul értesíti okiratszerkesztő ügyvédet a zoltan@varga-law.hu e-mail címen, és ezen értesítéshez a banki terhelési / jóváírási értesítőt is hozzátácsolja. Szerződő Felek itt rögzítik, hogy amennyiben az Eladó a vételár átvételét nem igazolja, és arról csak a Vevő általi banki igazolás kerül

Eladó
képve
-gyvezető

Vevő I.
vevő II.

Zoltán
Ügyvéd



megküldésre okiratszerkesztő ügyvéd részére, úgy a vételár megfizetésének azt a dátumot is elismerik, amely nappal a Vevő bankszámlája a vételárral megterhelésre kerül.

- 5.6. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a letéti jogviszony megszűnésére a felek jelen szerződésben foglalt kötelezettségeinek teljesítése nélkül kerül sor, úgy okiratszerkesztő ügyvéd a bejegyzési és törlési engedélyt köteles Eladó részére haladéktalanul megküldeni, vagy átadni.

6. BIRTOKBAADÁS, ELÁLLÁS

- 6.1. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó az ingatlant a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg adja Vevő birtokába kiürített állapotban, és ruhazza át a birtokot Vevőre. Vevő a tényleges birtokbaadás napjától viseli az ingatlanhányad fenntartásával járó terheket, és a kárveszély viselése szintén ezen a napon száll át rá. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadás napjáig esetlegesen fennálló közmű tartozást rendezi, és azt hitelt érdemlően leigazolja Vevőnek a teljes vételár kifizetéséig, annak feltételeként. A Felek e körben kifejezetten rögzítik, hogy a közművek közül csak csatorna van bevezetve az ingatlanba és a Vevő ezen állapotot megtekintette.
- 6.2. Felek megállapodnak, hogy a birtokbaadás késedelme esetén Eladó a késedelembe esés napjától jogcím nélküli használatnak minősül, és köteles a tényleges birtokbaadásig napi 10.000,- Ft kötbért fizetni Vevő kezéhez, illetve Vevő a választása szerint 10 napot meghaladó eladói késedelem esetén jogosult a szerződéstől elállni érdekmúlás bizonyítása nélkül, ez esetben Eladó köteles a foglalót kétszeresen, a foglalón felüli kifizetett vételárat pedig egyszeres összegben visszafizetni Vevő kezéhez. Vevői elállás gyakorlására és értesítési szabályaira a 6.3. pontban foglaltak az irányadók.
- 6.3. Felek kijelentik, ha a fenti határidőig Vevő a saját érdekkörében felmerülő okból nem fizeti meg az esedékes vételárrészeket, úgy a fizetési késedelem idejére a napi 10.000,- Ft késedelmi kamatot köteles megfizetni. Vevő tudomásul veszi, hogy 10 napot meghaladó késedelme esetén az Eladó jogosulttá válik a jelen ügylettől történő elállásra érdekmúlás bizonyítása nélkül, amely elállási jogát a Vevő kártérítési igényének kizárásával és az elállásig befizetett vételárelőleg – kamatmentes – visszafizetése mellett gyakorolhatja, azzal azonban, hogy ez esetben a foglaló értelemszerűen nem kerül visszafizetésre.
- 6.4. Eladó köteles az elállásról írásban haladéktalanul értesíteni a Vevőt. Az értesítés módja a következő lehet:
- személyes átadás a Vevő részére, amelyet Vevő az értesítés egy eredeti példányán aláírásával igazol, vagy
 - Vevő részére a jelen szerződésben rögzített lakcímeire tértivevényes és ajánlott, avagy egyéb könyvelt levélpostai küldemény, amelyet a Vevővel közöltnek, számára kézbesítettnek kell tekinteni akkor is, ha
 - a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt,
 - vagy arról a címzett nem szerzett tudomást,mégpedig az első postai kézbesítés megkísérlésének napjától számított tizedik munkanapon; ha ez sem állapítható meg, akkor azon a napon, amikor a kézbesítetlen küldeményt a posta az Eladónak visszaküldte.
- 6.5. Az Eladó által közölt elállás kizárólag abban az esetben bír joghatállyal, amennyiben az Eladó az elállás közlésével egyidejűleg visszafizeti az elállás közlésének időpontjáig átvett foglalón felüli vételárrészlet(ek) teljes összegét, ennek hiányában az elállás joghatállyal nem bír és az semmilyen

képv.
Ügyvezető

vevő I.

vevő II.

István
Ügyvéd



módon nem befolyásolja a Feleknek, illetve az ellenjegyző ügyvédnek a jelen szerződésből fakadó jogait és kötelezettségeit.

7. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 7.1. Eladó kijelentik, hogy a magyar jog szerint bejegyzett és működő gazdasági társaság, amely rendelkezik mindazzal a joggal (felhatalmazással) hogy a jelen szerződés és az ahhoz kapcsolódó egyéb okiratokat aláírja, valamint a Szerződésből, és kapcsolódó Okiratokból eredő jogait érvényesítse, és kötelezettségeket teljesítse, továbbá szerződéskötési és ingatlannak kapcsolatos szerzési- és nyilatkozattételi képessége jelen szerződés vonatkozásában nem korlátozott, emellett képviselője jelen szerződés aláírásához szükséges valamennyi belső felhatalmazás birtokában van.
- 7.2. Vevő kijelenti, hogy devizabelföldi magyar állampolgár. Elidegenítési és tulajdonszerzési képessége korlátozás alatt nem áll. Kijelenti, hogy cselekvőképességet kizáró, illetve korlátozó gondnokság hatálya alatt nem áll, valamint cselekvőképessége gondnokság alatt állás nélkül sincs korlátozva, avagy kizárva.
- 7.3. Felek megállapodnak abban, hogy mind az Eladó, mind a Vevő a másik Fél kérésére bármely további ellenszolgáltatás nélkül kötelesek aláírni, kiadni és benyújtani minden olyan további dokumentumot és megtenni minden olyan intézkedést ami általában elvárható abból a célból, hogy az Ingatlan tulajdonjogának a Vevőre történő átírása mielőbb megtörténjen, továbbá, hogy a Vevőnek az Ingatlanra vonatkozó jogai, tulajdonosi jogcíme és érdekei védelemben részesüljenek, valamint, hogy a jelen Szerződésben meghatározott jogügyletet befejezzék.
- 7.4. Felek rögzítik, hogy az ügyvédi munkadíjat és a Szerződés megkötésének, szükséges módosításának egyéb költségeit a Vevő viseli.
- 7.5. Felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésével [hely] ügyvédi Kármán, István (058712) 1054 Budapest, Zoltán utca 6. Mfszt. 4. szám alatti székhelyű ügyvédet (továbbiakban: Jogi Képviselő) bízzák meg, továbbá a jelen adásvételi szerződés aláírásával meghatalmazást adnak a Jogi Képviselő részére, hogy őket a jelen adásvételi szerződés és bármilyen kapcsolódó jogügylettel kapcsolatban az ügyvédi törvényben foglalt jogkörrel bármely hatóság, vagy személy előtt teljes körűen képviselje, így a szerződéssel kapcsolatos földhivatali és egyéb hivatali eljárásban, különösen a helyi önazonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozóan az illetékes jegyző előtti közigazgatási hatósági eljárásban. A megbízás kiterjed továbbá vevői oldalon a B400E nyomtatvány ONYA felületén történő online beküldésére és az ingatlan-vagyonszerzés adatainak bejelentésére a NAV felé, azonban a megbízás kizárólag az adatlap benyújtására korlátozódik, és nem terjed ki ezt követően a vagyonszerzési illeték kiszabási eljárásban történő képviseletre. Eljáró ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást a jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.
- 7.6. Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés akaratuknak és Jogi Képviselővel folytatott megbeszéléseiknek mindenben megfelel. Kijelentik továbbá, hogy adó-, és illetékfizetési kötelezettségükről a jelen Szerződést készítő Jogi Képviselőtől felvilágosítást kaptak. Szerződéssel összefüggő adó-, és illetékfizetési kérdésekre, az esetleges kedvezmények igénybevételére, valamint az ezekkel kapcsolatos adóhatósági eljárásban a felek képviseletére az ellenjegyző ügyvéd megbízása nem terjed ki. A Felek kifejezetten kérik az Adóhatóságot, hogy jelen jogügylettel kapcsolatos valamennyi adóhatósági okirat közvetlenül részükre kerüljön megküldésre.

Kármán István
Ügyvezető

Vevő I.

Vevő II.

István
Ügyvéd

- 7.7. A szerződés egyes rendelkezéseinek esetleges érvénytelensége nem jelenti automatikusan a szerződés egészének érvénytelenségét. Ilyen esetben a Felek kötelesek az érvénytelen rendelkezést az ügyleti akaratuknak, és a szerződéskötéskor fennálló céljuknak leginkább megfelelő rendelkezéssel helyettesíteni.
- 7.8. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Törvény) szerinti ellenőrzési kötelezettsége körében személyes adatait megszerezze, azokat a vonatkozó jogszabályokban foglalt ideig tárolja, illetve azok valódiságát ellenőrizze, valamint személyi okmányaikról másolatot készítsen
- 7.9. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a vagyonszerzési illetéket kiszabó hatóság jogosult a Fele által megjelölt, és a jelen Szerződésben rögzített Vételártól eltérően megállapítani a vagyonszerzési illeték alapjául szolgáló illetékalapot, amely magasabb mértékű vagyonszerzési illeték kiszabását, valamint egyéb fizetési kötelezettséget eredményezhet.
- 7.10. Felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd azon tájékoztatását is, mely szerint ingatlan vásárlását követő 5 éven belüli értékesítés személyi jövedelemadó fizetésének kötelezettségét eredményezheti.
- 7.11. Felek rögzítik, hogy a Szerződéssel kapcsolatos kapcsolattartásuk írásban történik és azokat postai úton kötelesek a másik Fél részére megküldeni. Felek rögzítik, hogy a postai úton megküldött küldeményt, annak postai igazolt feladását követő ötödik napon tekintik kézbesítettnek és ennek megfelelően a másik Fél által tudomásul vettnek.
- 7.12. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadók.

Jelen Szerződést Felek elolvasás és értelmezés után, kölcsönös és egybehangzó akaratuk kifejezésének szándékával, helybenhagyólag írták alá. Jelen szerződés tizenegy oldalas és nyolc eredeti példányban készült, melyből egy eredeti példányt valamennyi szerződő fél jelen okirat aláírásával elismerten átvett.

Kelt Budapest, 2026. január 29.

Atlasz Csoport Kft.

Eladó

képv.:

ügyvezető önállóan

Vevő I.

Vevő II.

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2026. ja
Varga Ügyvédi Iroda, 1054 Budapest, Zoltán utca 6. II.

Dr. D. Varga Zoltán István ügyvéd (D.
KASZ: 36058712)

Kifizetés napja: 2026. 02. 04.

Küldés napja: 2026. 02. 05.

Jogszabályok napja: 2026. 03. 06.

Revisió napja: 2026. 03. 09.