

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Sinka Károly

Születési név:

Anyja neve:

Lakcím:

Születési hely, idő:

Személyi azonosító jel:

Adóazonosító jel:

Bankszámlaszám:

Tulajdoni hányad: 1/1

-mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)-

másrészről

Születési név:

Anyja neve:

Lakcím:

Születési hely, idő:

Személyi azonosító jele:

Adóazonosító jel:

-mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)-

és

Születési név:

Anyja neve:

Lakcím:

Születési hely, idő:

Személyi azonosító jel:

Adóazonosító jel:

-mint holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultja (a továbbiakban:

Haszonélvező)

Eladó, Vevő és Haszonélvező a továbbiakban együttesen Felek- között a mai napon, az alábbi feltételekkel.

1. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

Az Eladó kizárólagos tulajdonát képező, a Pest Vármegyei Kormányhivatala Földhivatali Főosztály (PVKH) által nyilvántartott Újlengyel, belterület 724 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 2724 Újlengyel, Viola utca 10. szám alatt található, 400 m² nagyságú „kivett lakóház, udvar” megjelölésű Ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan**”). Az Ingatlanon egy 169 m² alapterületű lakóépület áll, amely magában foglalja a garázs egységét is. Az Ingatlan tulajdoni lapján sem széljegy, sem teher nem látható.

Az Ellenjegyző ügyvéd a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény rendelkezései alapján tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy az Ingatlan fekvése szerinti illetékes önkormányzat rendelettel bevezetett az Ingatlant érintő, jogszabály szerinti jogvédelmi eszközt (Újlengyel Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2025. (VII. 18.) önkormányzati rendelete).

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy Újlengyel Község Önkormányzata kivételével elővásárlási joga nem áll fenn harmadik személynek.

2. AZ ADÁSVÉTEL

A jelen szerződés alapján Eladó eladja, a Vevő pedig az általa megtekintett állapotban megvásárolja a fenti Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát adásvétel jogcímű

Sinka Károly

Eladó

Vevő

Haszonélvező

Szerkesztettem és ellenjegyzem, Budapest, 2026-04-01-jén, dr. Szabó Lénárd Zoltán ügyvéd, KASZ: 36068957:

3. A VÉTELÁR ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE

Az Ingatlan kölcsönösen kialakított vételára **77.000.000,-Ft**, azaz **hetvenhétmillió forint**, amelyből a lakóház és udvar értéke **74.000.000,-Ft**, míg a garázs **3.000.000,-Ft** összeget képvisel.

Az Ingatlan teljes vételárának összegéből az Itv. 72. § alapján Vevőt illető tulajdonjog értéke **46.200.000,-Ft**, azaz **negyvenhatmillió-kétszázézer forint**, míg a Haszonélvezőt illető holtig tartó haszonélvezeti jog értéke **30.800.000,-Ft**, azaz **harmincmillió-nyolcszázézer forint**.

Felek a teljes vételár összegéből **7.700.000,-Ft**, azaz **hétmillió-hétszázézer forint** összeget foglalónak, míg **69.300.000,-Ft**, azaz **hatvankilencmillió-háromszázézer forint** összeget vételár hátraléknak tekintenek. A Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét ismerik és azt magukra nézve kötelezőnek ismerik el, tehát amennyiben a szerződés teljesedésbe megy, úgy a foglaló a Vételárba beszámít; amennyiben a jelen szerződés teljesítése valamelyik fél hibájából megghiúsul, úgy a megghiúsulásért felelős fél az adott foglalót elveszíti (Vevő); illetve kétszeres mértékben köteles a másik félnek haladéktalanul visszafizetni (Eladó); amennyiben a szerződés megkötése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, a foglalót az azt átadó félnek vissza kell fizetni.

a) Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, de legkésőbb 1 munkanapon belül banki átutalással megfizet Eladónak az Eladó adatainál feltüntetett bankszámlaszámra összesen **7.700.000,-Ft**, azaz **hétmillió-hétszázézer forint** összeget foglaló jogcímén.

b) Vevő legkésőbb 2026-04-10. napjáig banki átutalással megfizet Eladónak összesen **34.650.000,-Ft**, azaz **harmincnégymillió-hatszázötvenezer forint** összeget vételár részlet jogcímén.

c) Vevő jelen adásvételi szerződés megkötését követően, legkésőbb és várhatóan 2026-05-10. napjáig banki átutalással megfizet Eladó részére összesen **34.650.000,-Ft**, azaz **harmincnégymillió-hatszázötvenezer forint** összeget vételár hátralék jogcímén azt követően, hogy az elővásárlásra jogosult Újlengyel Község Önkormányzata vagy hitelt érdemlően lemondott elővásárlási jogáról, vagy az értesítést követő 30. napig az elővásárlásra jogosult nem jelezte, hogy élne elővásárlási jogával és a jelen szerződés szerinti vételáron meg kívánna vásárolni a tárgybeli Ingatlant.

Vevő képviseletében az eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírását követően 2 db eredeti példány adásvételi szerződést postai, vagy elektronikus úton megküld az Újlengyel Község Önkormányzata, mint elővásárlásra jogosult illetékes szervéhez. Vevő képviseletében az eljáró ügyvéd azt követő 5 napon belül köteles a bejegyzési engedélyt az illetékes Hivatalhoz benyújtani, miután az elővásárlásra jogosult Újlengyel Község Önkormányzata hitelt érdemlően lemondott az Ingatlanon fennálló elővásárlási jogáról és ezt Vevő tulajdonjogának bejegyzésére alkalmas módon írásban megküldte valamelyik fél, vagy jogi képviselő részére, vagy 30 (+ 2 postai) napon belül nem reagált a megkeresésre, továbbá Vevő a teljes vételárat megfizette Eladónak.

4. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az Ingatlan birtokát a Felek által előre egyeztetett időpontban, a vételár hátralék megfizetésével egyidejűleg, de legkésőbb azt követő 5 napon belül ruházza át a Vevőre. Vevő a birtokba lépés napjától kezdve jogosult az Ingatlan használatára és hasznai szedésére és ettől a naptól kezdve viseli annak terheit.

Az Eladó a birtokátruházás napján a közüzemi szolgáltatók által kiadott igazolásokkal és/vagy utolsó befizetési bizonylattal, vagy hiteles számla másolattal köteles bizonyítani a Vevő felé, hogy az Ingatlanra vonatkozóan közüzemi díj elmaradás nem áll fenn. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mérőórák átírásakor esetlegesen még az Eladót terhelő tartozás merül fel, úgy azt Eladó - végszámla alapján - rendezzi a szolgáltatókkal.

Az Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása arról, hogy a birtokba adáskor az Ingatlanba bárki bejelentkezve lenne, amennyiben mégis, úgy vállalja, hogy onnan a birtokátruházásig hatóságilag kijelentkezik, illetve

Sinka Károly
Eladó

Vevő

Haszonélvező

Szerkesztettem és ellenjegyzem, Budapest, 2026-04-01-jén, dr. Szabó Lénárd Zoltán ügyvéd, KASZ: 36068957:

1021 Budapest, I. kerület
Adószám: 18134216-1-41
Telefon: 06-20/561-2774

gondoskodik arról, hogy esetleges harmadik személyek is kijelentkezzenek, székhelyüket, telephelyüket, stb. onnan áttegyék.

A Felek a birtokátruházás napján jegyzőkönyvben rögzítik a mérőórák állását és ennek alapján a Vevő haladéktalanul intézkedik azok átíratásáról. Ezen eljárás során az Eladó köteles minden olyan segítséget megadni a Vevőnek, amely ahhoz szükséges, hogy a szolgáltatók a mérőórákat átírják.

5. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

A Felek rögzítik, hogy az Eladó az Ingatlan tulajdonjogának átszállásához külön nyilatkozatban ("Bejegyzési Engedélyben") járul hozzá, amelyet az ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg tőle átvett és a következők szerint letétként kezel. Az ellenjegyző ügyvéd a Bejegyzési Engedélyt az azt követő 5 napon belül köteles benyújtani az illetékes Hivatalhoz hogy valamelyik fél hitelt érdemlően, a jelen szerződéssel egyidejűleg megkötött letéti szerződésben foglaltaknak megfelelően igazolta az ellenjegyző ügyvéd felé, hogy Vevő a teljes Vételárat a jelen szerződéssel összhangban megfizette. Az ellenjegyző ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződéssel egyidejűleg megkötött letéti szerződésben foglalt feltételekkel a bejegyzési engedélyt a Vevőnek kiadja.

a) Eladó az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja, a Vevő tulajdonjogának bejegyzése az Ingatlanra vonatkozóan a Teljes Vételár Eladó részére történt megfizetését követően lehetséges. 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 a felek megállapodnak és feltétel nélkül és visszavonhatatlanul közösen kérik a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését az Ingatlan összesen 1/1 arányú tulajdoni hányadára adásvétel jogcímen. Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inyvtv. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásban a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével az ingatlanjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül.

A jelen pontban írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g.) pontja alapján a jelen szerződés aláírásával a felek közösen kérik és az Eladó feltétel nélkül és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan összesen 1/1 arányú tulajdoni hányadára adásvétel jogcímen a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a Vevő javára a tulajdonjog fenntartására 6 hónap határozott időre az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.

b) A Felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul közösen kérik és valamennyien hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő a Haszonélvező (mint a Vevő egyenes ági rokona) javára az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára vonatkozóan, ellenérték nélkül, ingyenesen holtig tartó haszonélvezeti jogot alapítanak és tartanak fenn, és a Haszonélvező holtig tartó haszonélvezeti joga az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

6. KIJELENTÉSEK, SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSOK

A Felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, így a jelen szerződés megkötésének nincs akadálya vagy korlátja.

Eladó jelen okirat aláírásával feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan a fentiekén kívül per, teher- és igénymentes, és senkinek sincs olyan jogosultsága, amely a Vevőt kizárólagos tulajdon-, és használati joga gyakorlásában megakadályozná, korlátozná, vagy az Ingatlan forgalmi értékét jelentős mértékben csökkentené. Kifejezetten kijelenti továbbá, miszerint feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan tulajdoni lapja az Ingatlan jelen szerződés aláírásának napján fennálló állapotát tükrözi, valamint, hogy az Ingatlanon nem áll fenn olyan jog, kötelezettség, tény vagy bejegyzési kérelem, amely a tulajdoni lapon – legalább széljegyként – nincsen feltüntetve.

Sinka Károly
Eladó

Vevő

Haszonélvező

Szerkesztettem és ellenjegyzem, Budapest, 2026-04-01-jén, dr. Szabó Lénárd Zoltán ügyvéd, KASZ: 36068957:

SZABÓ LÉNÁRD Ügyvédi Iroda
dr. Szabó Lénárd Zoltán ügyvéd
1021 Budapest, Tárogató út 46. I/1.
Adószám: 18134216-1-41
Telefoni: 06-20/501-2774

Vevő jelen okirat aláírásával kifejezetten akként nyilatkozik, hogy az Ingatlant személyesen és részletesen megtekintette, így az Ingatlan állagát és állapotát ismeri. Eladó kifejezetten akként nyilatkozik, hogy legjobb tudomása szerint az Ingatlannak nincs rejtett hibája és egyébként nincs tudomásuk olyan hiányosságról, amely az Ingatlan rendeltetésszerű használatát megakadályozná, korlátozná.

Felek a szerződéses kötelezettségeik biztosítására megállapodnak abban, hogy a szerződést önhibából megszegő, késedelembe esett Féltől minden késedelmes nap után 10.000,-Ft, azaz tízezer forint kötbért követelhet az a Fél, aki maga szerződést nem szeptett és a saját teljesítését igazoltan felajánlotta.

7. VEGYES RENDELKEZÉSEK

A Felek a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és az azzal kapcsolatos teljes körű hivatali ügyintézésrel dr. Szabó Lénárd Zoltán ügyvédet (1021 Budapest, Tárogató út 46. I/1.) bízják meg.

A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést elfogadják tényvázlatnak is és az ellenjegyző ügyvédnek a szerződés egyes rendelkezéseinek lényegéről és jogi jelentőségéről, valamint a vonatkozó jogszabályokról - különösen a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 59-63. §-airól (amelynek alapján az Eladónak szja. fizetési kötelezettségük állhat fenn) és az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 19., 21., 26. és 70. §-áról szóló teljes körű tájékoztatását tudomásul vették.

A kormányhivatali hivatalos iratok kézbesítését a Felek a fentiekben megjelölt címükre, illetve a kézbesítési megbízott címére kérik.

A jelen szerződés szerint megkövetelt nyilatkozatokat és értesítéseket írásban kell megtenni, és személyesen, tértivevényes ajánlott levélként postai úton vagy futárszolgálattal kell kézbesíteni a Felek fent meghatározott címére. A jelen szerződés szerinti nyilatkozatokat és értesítéseket a következő időpontokban kell kézbesítettnek tekinteni:

- a) személyes vagy futárszolgálat útján történő kézbesítés esetén az átvételi elismervény (futárszolgálat által vezetett jegyzőkönyv) címzett általi aláírása vagy az aláírás megtagadása napján;
- b) tértivevényes ajánlott levélben történt postai küldemény esetén a tértivevényen szereplő átvételi időpontban, illetve az átvétel hiányában a küldemény kézbesítésének megkísérlésétől számított ötödik munkanapon.

A Felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd az általa az érintettek hozzájárulásával lefénymásolt személyi okmányok útján ellenőrizte a Felek személyazonosságát, előzetesen tájékoztatta őket az ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, arról, hogy mely esetekben köteles közreműködését megtagadni. A Felek személyazonosságuknak a fenti, illetve szükség szerint a személyi adat- és lakcímnnyilvántartás megkeresésével történő ellenőrzéséhez és személyes adataik kezeléséhez a jelen szerződés aláírásával is hozzájárulnak. A Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben az eljáró ügyvéd azt észleli, hogy az azonosításra felmutatott igazolványt jogosulatlanul használják fel, köteles erről az illetékes rendőrkapitányságnak bejelentést tenni, amely nem tekinthető az ügyvédi titoktartási kötelezettsége megsértésének.

A Felek rögzítik, hogy az esetleges későbbi szerződésmódosítás ügyvédi munkadíját az arra okot adó személy viseli. Amennyiben a jelen szerződés valamely kérdést nem szabályoz, úgy a Felek kötelesek a hiányt olyan rendelkezéssel pótolni, amely eredeti gazdasági elképzelésükhöz a legközelebb áll. Vítás kérdéseiket a Felek elsősorban békés, tárgyalásos úton kísérlik meg rendezni.

Felek kijelentik, hogy megkapták az eljáró ügyvédtől azon tájékoztatást, miszerint a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet értelmében 2012. január 1-től kötelezővé vált az energetikai tanúsítvány meglévő épületeknél, önálló rendeltetési egységeknél és lakásoknál az ellenérték fejében történő tulajdon-átruházás, vagy az egy évet meghaladó bérbeadás esetén. Vevő ezúton nyilatkozik, hogy az Eladótól az energetikai tanúsítványt átvette. Száma: HET-1041-4181.

Sinka Karoly
Eladó

Vevő

Haszonélvező

Szerkesztettem és ellenjegyzem, Budapest, 2026-04-01-jén, dr. Szabó Lénárd Zoltán ügyvéd, KASZ: 36068957;

di.

Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. számú mellékletének 1.13.2. f) pontja alapján a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén kötelező felülvizsgálatot elvégezni tulajdonosváltáskor. Az időszakos villamos biztonsági felülvizsgálat akkor hagyható el, ha fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységgű áramvédőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések. Vevő ezúton nyilatkozik, hogy az Eladótól a villamos biztonsági felülvizsgálat jegyzőkönyvét átvette. Száma: 012/2026-VBF.

Alulírott Vevő és Eladó kijelentjük, hogy nem vagyunk kiemelt közszereplők, valamint hozzájárulunk ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, és adatainkat a megbízás teljesítése keretében kezelje. Alulírott Vevő és Eladó hozzájárulunk ahhoz, hogy a Pmt. 22. § (1) bekezdése szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Alulírott Vevő és Eladó tudomásul vesszük, hogy az adatokban bekövetkezett változást a Pmt. 11. § és 12. § (1)-(3) bekezdése szerint az Ügyvédnek haladéktalanul bejelentjük. Alulírott Felek a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 8. § (1) bekezdése előírásának megfelelően nyilatkozunk arról, hogy az ügyvédi megbízási szerződéssel kapcsolatban saját nevünkben járunk el.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Felek a magyar jog szabályait, így különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit kívánják alkalmazni.

A Vevő és a Haszonélvező a közöttük lévő egyenes ágbeli rokoni kapcsolatra (anya-fia) tekintettel a holtig tartó haszonélvezeti jog alapítására vonatkozóan illetékfizetésre nem kötelezettek és e körben élnek az illetékmentességgel (Itv. 26. § 1) bek. za).

A jelen - 5 írott oldalból és 7 pontból álló-, a Felek által minden oldalon aláírt szerződést a Felek annak közös elolvasását és értelmezését követően, mint akarattal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2026-04-01.

Sinka Károly

Eladó

Vevő

Haszonélvező

Szerkesztettem és ellenjegyzem, Budapest, 2026-04-01-jén, dr. Szabó Lénárd Zoltán ügyvéd, KASZ: 36068957:

SZABÓ LÉNÁRD Ügyvédi Iroda
dr. Szabó Lénárd Zoltán ügyvéd
1021 Budapest, Tárogató út 46. I/1.
Adószám: 18134216-1-41
Telefon: 06-20/561-2774

Záradék – ügyvédi meghatalmazás

Alulírott Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával meghatalmazzuk a SZABÓ LÉNÁRD Ügyvédi Irodát (képviseli: dr. Szabó Lénárd Zoltán ügyvéd, Iroda: 1021 Budapest, Tárogató út 46. I. em. 1.), hogy a Pest Vármegyei Kormányhivatala Földhivatali Főosztály (PVKH) által nyilvántartott Újlengyel, belterület 724 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 2724 Újlengyel, Viola utca 10. szám alatt található, 400 m² nagyságú „kivett lakóház, udvar” megjelölésű Ingatlan (a továbbiakban: „Ingatlan”) adásvételével kapcsolatos vevői jog, tulajdonjog és holtig tartó haszonélvezeti jog bejegyzése iránti eljárásban, illetve az onya B400e, valamint az illetékes önkormányzat és jegyző felé történő megkeresés az elővásárlási jog kapcsán az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. alapján az ügy minden szakaszában teljes jogkörrel eljárjon. Meghatalmazott a meghatalmazást elfogadja.

Budapest, 2026-04-01.

Kijelölés onya: 2026. 04. 08.

Írásbeli kérés onya: 2026. 04. 09.

Jogviselő bejelölés
utolsó onya: 2026. 05. 08.

Revisió
nya: 2026. 05. 11.

SINKA KÁROLY

Eladó

Vevő

Haszonélvező

Szerkesztettem és ellenjegyzem, Budapest, 2026-04-01-jén, dr. Szabó Lénárd Zoltán ügyvéd, KASZ: 36068957:

SZABÓ LÉNÁRD Ügyvédi Iroda
dr. Szabó Lénárd Zoltán ügyvéd
1021 Budapest, Tárogató út 46. I/1.
Adószám: 18134216-1-41
Telefon: 06-20/561-2774