

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Kleineiszl György

, édesanyja neve: _____

20. szám alatti lakos, mint **Eladó**

Gombai Ferencné sz.

, édesanyja neve: _____

latti lakos, mint **Eladó**

, édesanyja neve: _____

5. szám alatti lakos, mint **Eladó** (a továbbiakban, mint **Eladók**)
 masrészről

, édesanyja neve: _____

mint **Vevő**

, édesanyja neve: _____

latti lakos, mint **Vevő** (a továbbiakban, mint **Vevők**)

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. A 2026. május 11. napján kelt e-hiteles tulajdoni lap másolat tanúsága szerint Eladók 2/6-2/6-2/6 arányú tulajdonát képezi az **újlengyeli 262 hrsz alatt nyilvántartott**, kivett lakóház, udvar, és gazdasági épületként megnevezett, 1439 m² nagyságú telekterülettel rendelkező belterületi ingatlan, mely ingatlan természetben 2724 Újlengyel, Ady Endre utca 16. szám alatt található (a továbbiakban: ingatlan).

Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapján a Pest Vármegyei Kormányhivatal 45.604/2018.12.18. számú határozata alapján az a mindenkori árfolyamnak megfelelő forintösszeg és járulékai erejéig jelzálogjog került bejegyzésre, egyebekben az tehermentes, azon elintézetlen széljegy, és bejegyzett jogi jelleg nincs. Eladók e körben rögzítik, hogy az alapul fekvő tartozás kizárólag _____ terheli, akinek járó vételár rész terhére kerül megfizetésre a tartozás teljes összege.

Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadják Vevők részére az épületek energetikai tanúsításáról szóló 176/2008.(VI.30.) Korm. rendelet alapján készült HET-1016-2014 sorszámú energetikai tanúsítványt, melynek átvételét Vevők jelen szerződés aláírásával elismerik, és nyugtázzák.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy legkésőbb a birtokbaadással egyidejűleg átadják Vevők részére az ingatlan tekintetében kelt villamos biztonsági felülvizsgálati jegyzőkönyvet.

Felek rögzítik, hogy Újlengyel Község Önkormányzata a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényben (a továbbiakban Hövtv.) kapott felhatalmazása alapján az 5/2025.(VII.18.) önkormányzati rendeletével (a továbbiakban ÖK rendelet) a helyi önazonosság védelmének eszközeként a Hövtv. által meghatározott elővásárlási jogot, mint dologi jogvédelmi eszközt vezetett be 2025. szeptember 27. napjától kezdődő hatállyal. Felek tudomásul veszik, miszerint a Hövtv. és az ÖK rendelet hatálya a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra kiterjed. Vevők ennek alapján tudomással bírnak arról, hogy a Hövtv. és az ÖK rendelet alapján az ingatlan tekintetében elővásárlási joggal rendelkezik sorrendben:

- (1) Újlengyel Község Önkormányzata, vagy az önkormányzat által kijelölt, többségi tulajdonában álló gazdasági társaság;
- (2) az ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosa;
- (3) az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlan-tulajdonnal rendelkező személy;

Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést ennek aláírásától számított 8 napon belül szükséges megküldeni Újlengyel Község Jegyzője részére, aki azt a Hővtv. – illetve az annak végrehajtására kiadott rendelet – és az ÖK rendelet előírásai szerint, mint vételi ajánlatot közli az elővásárlásra jogosultakkal, akik a közléstől számított 30 napon belül élhetnek elővásárlási jogukkal. A Hővtv. 9. § (9) bekezdése alapján Újlengyel Község Jegyzője a közzétételt követően iratjegyzéket készít, és azt Eladó részére küldi meg. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az iratjegyzék átvételétől számított 3 munkanapon belül tájékoztatja Vevőket annak tartalmáról. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés közöttük akkor lép hatályba, amennyiben az iratjegyzék alapján arra jogosult az elővásárlási joggal nem él, és erről Vevők meggyőződtek.

Felek rögzítik, hogy az bejegyzett jelzálogjog alapjául fekvő kölcsönszerződés alapján részére járó vételár részét nem haladja meg,

2. Eladók jelen szerződés aláírásával annak összes természetes és jogi tartozékaival egyetemben adják, Vevők pedig ismert, és megtekintett állapotban, egymás között egyenlő, 1/2-1/2 arányban megvásárolják az 1. pontban meghatározott ingatlan Eladók tulajdonát képező összesen 1/1.

3. Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát **25.500.000 Ft**, azaz huszonötmillió-ötszázezer forintban állapítják meg, melyet Vevők legkésőbb 2026. szeptember 30. napjáig a következőképpen kötelesek Eladó részére megfizetni:

- a) Vevők jelen szerződés aláírását megelőzően 500.000 Ft, azaz ötszázezer forint összeget egy összegben és készpénzben Eladók részére megfizettek, melyet Felek kölcsönösen foglalónak tekintenek és melynek hiánytalan teljesítését Eladók jelen szerződés aláírásával elismerik, és nyugtázzák;
- b) Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződés Felek közötti hatálybalépését követő 15 napon belül beszerzik az Zrt által kelt azon nyilatkozatot, mely tartalmazza a teljes fennálló tartozás összegét a nyilatkozat keltéhez képest legalább 15 nappal későbbi időpontra számítottan, azon számlaszámot melyre a tartozás összege teljesíthető, és az átutalás során rögzítendő közlemény szövegét, melyet kötelesek Vevők részére ugyanezen határidőben átadni;
- c) Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződés Felek közötti hatálybalépését, és Eladók b) pont szerinti kötelezettségének teljesítését követő 15 napon belül a a b) pont szerinti kiállított nyilatkozatban szereplő összeget az abban meghatározott számlára re átutalással teljesítik, és erről Eladókat hitelt érdemlően tájékoztatják. Felek ezen összeget a részére járó vételár részének tekintik, és ezen teljesítés saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el;
- d) Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a c) pont szerinti vevői teljesítésről történt tudomásszerzést követő 45 napon belül beszerzik az l ingatlan-nyilvántartási átvezetésre alkalmas formában kelt azon nyilatkozatot, mellyel az vára az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett jelzálogjog törléséhez nozzajai uiasát adja, és ugyanezen határidőben azt a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. részére benyújtják, a szükséges 10.600 Ft összegű igazgatási szolgáltatási díjat megfizetik, és ezt Vevők részére a benyújtott okiratok érkezett példányainak, valamint a díjfizetést igazoló számla másolatának átadásával igazolják;
- e) Vevők a fennmaradó, a 25.000.000 Ft összegű vételárhátralékból nem utalt részét a d) pont szerinti eladói kötelezettség teljesítésének igazolását követő 15 napon belül, és az ingatlan birtokbaadásával egyidejűleg kötelesek megfizetni Eladók részére akként, hogy abból:
 - a. észére 8.333.334 Ft összeget kötelesek átutalni

- b. 8.333.334 Ft összeget kötelesek átutalni számú bankszámlára.
- c. Eladó részére 8.333.333 Ft összegnek a c) pont szerinti, € szeggel csökkentett összegét kötelesek átutalni számú bankszámlára, melyet

Felek a foglalo jogi rendeltetésével ügyvédi kioktatást követően tisztában vannak, melynek megfelelően tudomással bírnak arról, hogy:

- (1) a foglalo összege a szerződés teljesítése esetén a vételárba beszámít;
- (2) a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszíti, míg a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni;
- (3) ha a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért mindkettő Fél felelős, vagy egyik Fél sem felelős, úgy a foglalo visszajár;
- (4) a foglalo elvesztése, vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít;
- (5) a kötbér és a kártérítés összege a foglalo összegével csökken;

4. Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön okiratba foglaltan végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevők javára minden további nyilatkozat bevétele nélkül a megvásárolt ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére a tulajdonjog adásvétel jogcímén 1/2-1/2 arányban bejegyzést nyerjen, és ezzel egyidejűleg Eladók tulajdonjoga törlésre kerüljön.

Eladók fenti nyilatkozatot jelen szerződés aláírásával egyidejűleg okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezik azzal, hogy azt akkor jogosult és köteles a Pest Vármegyei Kormányhivatalhoz benyújtani, amennyiben a teljes vételár kifizetést nyert, és ez hitelt érdemlően igazolást nyer, az erről szóló okirat átvételét követő 5 napon belül.

Eladók jelen szerződés aláírásával feltétlen, végleges, és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevők javára 1/2-1/2 arányban az adásvétel tárgyát képező ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a szerződés ingatlan-nyilvántartási bemutatásától számított 6 hónapig terjedő időre bejegyzésre kerüljön.

5. Vevők az általuk megvásárolt ingatlant a 3. d) pont szerinti eladói kötelezettség teljesítését követő 15 napon belül, és a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg jogosultak és kötelesek birtokba venni, Eladó pedig a 3. d) pont szerinti eladói kötelezettség teljesítését követő 15 napon belül, és a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg kötelesek azt ingóságaitól kiürítve birtokba adni, Vevők ettől a naptól húzzák annak hasznait és viselik terheit, valamint viseli mindazon kárt, mely másra át nem hárítható. Eladók a teljes vételár kifizetésének esetére az ingatlan birtokát is átruházzák Vevőkre. Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlan birtokbaadásával egyidejűleg az ingatlanra bevezetett közműórák állásáról azok gyári számát is tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel.

6. Eladók jelen szerződés aláírásával szavatolják, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan – jelen szerződésben meghatározottakon túl – per-, teher-, és igénymentes, valamint azt, hogy másnak olyan joga, mely Vevők tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, nem áll fenn. Eladók szavatolják, hogy az ingatlan sem élettársi, sem házassági vagyonközösségi jogot nem sért.

Eladók jelen szerződés aláírásával szavatolják, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a birtokbaadás időpontjában egyéni vállalkozásnak, gazdasági társaságnak, társadalmi szervezetnek, illetőleg más egyéb személyegyesülésnek nem székhelye, telephelye, illetőleg fióktelepe. Eladók jelen szerződés aláírásával szavatolják, hogy a birtokbaadástól számított 15 napon belül az adásvétel tárgyát képező ingatlanba sem Ők, sem harmadik személyek Eladók jogán bejelentve nincsenek.

7. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, akik cselekvőképesek. Felek jelen okirat aláírásával hozzájárulásukat adják, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban Pmt.) 6. § által előírt és Pmt. 7. § szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje.

8. Szerződő felek ügyvédi kioktatást követően a vonatkozó adó- és illetékjogszabályokkal tisztában vannak. Ennek megfelelően megállapodnak abban, hogy jelen szerződés elkészítésének költsége és jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási bemutatását követően kiszabandó visszterhes vagyónátruházási illeték – melynek általános mértéke a forgalmi érték 4% - Vevőket terheli, míg a jelen szerződés alapján történt értékesítésből eredő adófizetési kötelezettség Eladó terhére esik.

9. Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a **Pacsirta Ügyvédi Irodát** (2370 Dabas, Dinnyés Lajos utca 58., KASZ: 36066614) eljáró ügyvédként **dr. Pacsirta István Gábort**, hogy jelen szerződést elkészítse, a Hövtv. szerinti eljárás során Feleket Újlengyel Község Jegyzője előtt teljes jogkörrel képviselje, és a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási átvezetése érdekében a Pest Vármegyei Kormányhivatal előtt Felek jogi képviselőt ellássa, ennek érdekében teljes jogkörrel eljárjon, aki ezen meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Jelen szerződés négy számozott oldalból, és kilenc pontból áll, mely nyolc eredeti példányban készült el, melyek egy-egy példánya Feleknél, további négy példány okiratot szerkesztő ügyvédnél található földhivatali benyújtás, pénzügyi felhasználás és dokumentáció végett.

Okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja Vevőket, miszerint a Nemzeti Adó- és Vámhivatal részére a jelen szerződéssel kapcsolatban az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény szerinti adatszolgáltatási kötelezettségüket az onya.nav.gov.hu weboldalon keresztül ügyfélkapus belépéssel az új nyomtatvány/bejelentések/illeték/B400E elérési úton található menüpontban a jelen okirat aláírását és ennek földhivatali érkeztetést követő 8 napon belül saját magának kell megtennie, okiratot szerkesztő ügyvéd megbízása erre nem terjed ki. A jelen okirat digitalizált példányát pdf. formátumban a dokumentumok menüpontban fel kell töltenie. Vevő tudomásul veszi, hogy ezen kötelezettség elmulasztásából eredő mindennemű felelősség Vevőt terheli.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadóak. Jelen szerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, ügyvédi tényvázlatként is jóváhagyólag írják alá.

D a b a s, 2026. május 11.

Szerződő felek:



kijegyzés napja: 2026. 05. 19.
 köztársasági napja: 2026. 05. 20.
 jogszabályok hatályosítása utolsó napja: 2026. 06. 18.
 levelezés napja: 2026. 06. 19.

A szerződést készítettem és Dabason, 2026. május 11. napján ellenjegyzem:

~M I
PACSIRTA ÜGYVÉDI IRODA
 dr. Pacsirta István Gábor ügyvéd
 2370 Dabas, Dinnyés Lajos utca 58.
 KASZ: 36066614