

INGATLAN-ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Fehérné Iski Erika
(
állampolgár), mint eladó, -

Fehér Miklós (

ar

- a kettő eladó együttesen a továbbiakban: az „**Eladók**”, másrésztől

- a kettő vevő együttesen a továbbiakban: a „**Vevők**”

Eladók és Vevők együttesen a továbbiakban, mint **Felek** között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

1. ELŐZMÉNYEK

- 1.1 Felek rögzítik, hogy Fehérné Iski Erika eladó 9/10 tulajdoni hányadát képezi és Fehér Miklós eladó 1/10 tulajdoni hányadát képezi (azaz a két eladó együttesen 10/10 tulajdonát képezi) a Pest Vármegyei Kormányhivatal (a „Földhivatal”) ingatlan-nyilvántartásában **Újlengyel belterület 502 hrsz-on felvett**, 1083 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű, természetben a 2724 Újlengyel, Nyári Pál u. 72. sz. alatti ingatlan (az „Ingatlan”). Az Ingatlan tulajdoni lapján természetbeni cím nincsen feltüntetve.
- 1.2 A tulajdoni lapon vezetékjog van bejegyezve a) az Ingatlan 3 m² területére vonatkozóan az MVM Démász Áramhálózati Kft. javára (bejegyző határozat száma: 38421/2012.05.31); a tulajdoni lapon szerepel még b) a Polgármesteri Hivatal Újlengyel jogosult javára bejegyzett beépítési kötelezettség (bejegyző hat. sz. 35273/1991.05.23) és c) ingatlan-nyilvántartási eljárás megszüntetésének bejegyzése, amely az Eladók tulajdonjogának törlése és Tamaska Attila tulajdonjogának bejegyzése érdekében történt (bejegyző hat. sz. INYER/2025/394067/6 2025.10.27. - Eladók tájékoztatják Vevőket, jelen pont c) alpontja szerinti ingatlan-nyilvántartási kérelem alapjául szolgáló adásvételi szerződést a szerződő felek közös megegyezéssel felbontották jelen szerződés aláírását megelőzően). Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapján jelen pontban felsoroltakon kívül egyéb terhek nem kerültek bejegyzésre, elintézetlen széljegyet a nyilvántartás nem tartalmaz.

2. AZ ADÁSVÉTEL

- 2.1 Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződésben foglalt feltételekkel Eladók eladják az Ingatlant, Vevők egymás között ½ - ½ tulajdoni arányban adásvétel jogcímén megvásárolják az Ingatlant, megtekintett állapotban, minden alkotórészével és tartozékával együtt, úgy ahogy az a mai napon a természetben megtalálható.
- 2.2 Eladók és Vevők kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, így a szerződéskötési, valamint elidegenítési és szerzési képességük korlátozva nincs.

3. VÉTELÁR, FIZETÉSI FELTÉTELEK

- 3.1 Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát 23.000.000 Ft, azaz huszonhárommillió forint összegben határozzák meg (a „Vételár”). Felek rögzítik, hogy a Vételárat valamennyi körülmény gondos mérlegelésével, szabad akaratukból alakították ki, illetve fogadták el. Felek rögzítik, hogy a Vételárat valamennyi körülmény gondos

mérlegelésével, szabad akaratukból alakították ki, illetve fogadták el. Felek kijelentik, hogy az Ingatlan értéke és a Vételár egymással arányban állnak, figyelembevéve a jelen szerződés megkötése idején fennálló forgalmi viszonyokat és az Ingatlan jogi helyzetét, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között feltűnő értékkülönbség nem áll fenn. Felek a Vételár feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadását a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kifejezetten kizárják.

3.2 Felek megállapodása alapján Vevők a Vételárat jelen szerződés hatálybalépését követő 10. napig fizetik meg, de nem korábban, mint 2026.07.31. A

4. A HELYI ÖNazonosság VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ 2025. ÉVI XLVIII. TÖRVÉNNYEL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

4.1 Felek rögzítik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlan fekvése szerinti település esetében a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel (továbbiakban: Hövtv.) megállapított jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet hatályban van, amely Újlengyel Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi önazonosság védelméről szóló 5/2025. (VII.18.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: önkorm. rendelet)

4.2 Jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan az önkormányzat rendelkezésére álló jogvédelmi eszköz az elővásárlási jog kikötése. Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földhivatal jegyzői záradékkal ellátott adásvételi szerződés alapján fogja csak bejegyezni Vevők tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásban. A hatályos szabályoknak megfelelően jelen adásvételi szerződést egy formanyomtatvány kitöltése mellett be kell nyújtani az Újlengyeli Közös Önkormányzati Hivatalba az aláírásától számított 8 napon belül a záradékolás érdekében.

4.3 Az 5/2025. (VII.18.) önkormányzati rendelet 4. §-a szerint: Újlengyel Község Önkormányzat Képviselő-testülete az Újlengyel község közigazgatási területén a helyi önazonosság védelme érdekében bevezeti a Hövtv-ben meghatározott elővásárlási jogot, az ott meghatározott sorrendben (az elővásárlási jogosultak a Hövtv-ben meghatározottak szerint: a) az önkormányzat, vagy az önkormányzatnak az elővásárlási jog gyakorlására kijelölt, többségi tulajdonában álló gazdasági társasága; b) az ingatlanal telekhatáros ingatlan tulajdonosa; c) az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlantulajdonnal rendelkező személy részére.)

4.4 Az elővásárlási jog gyakorlásáról a képviselő-testület egyedi eljárásban dönt. 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;

4.5 Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben bármely elővásárlási joggal rendelkező személy szabályszerűen úgy nyilatkozik, hogy az Ingatlant meg kívánja vásárolni, úgy a jelen adásvételi szerződés az elővásárlási jogosult és az Eladók között jön létre az Ingatlan vonatkozásában.

5. BIRTOKÁTRUHÁZÁS, SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK

5.1 Birtokátruházás: Az Ingatlan birtokának átruházására a teljes Vételár megfizetésével egyidejűleg kerül sor. A birtokátruházásról a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik az Ingatlanhoz tartozó villany mérőóra állását, valamint a birtokátruházással kapcsolatban a Felek által jelentősnek tartott egyéb tényeket és körülményeket. Vevők a birtokátruházás napjától kezdve jogosultak az Ingatlant használni, hasznait szedni, valamint kötelesek viselni ezen tulajdoni hányad terheit.

5.2 Szavatossági nyilatkozatok:

5.2.1 Eladók szavatolják, hogy az Ingatlant a birtokátruházás napjáig közüzemi díj-, köztartozás, egyéb fizetési kötelezettség vagy adó módjára behajtható tartozás nem terheli. Abban az esetben, ha a birtokátruházást megelőző időszakra vonatkozóan nézve mégis felmerülne bármilyen ilyen jellegű tartozás, úgy annak kifizetéséért az Eladók saját pénzeszközeik felhasználásával helytállni kötelesek.

5.2.2 Eladók szavatolnak az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, a Vevők korlátozásmentes tulajdonszerzéséért (ide nem értve a vezetékjogot és a beépítési kötelezettséget). Eladók kijelentik és szavatolják, hogy nincs tudomásuk egyéb olyan jogról, tényről, hatósági eljárásról, amely az ingatlan tulajdonjogával kapcsolatos jogok gyakorlását befolyásolná, vagy lehetetlenné tenné.

5.2.3 Eladók szavatolják, hogy a jelen szerződés aláírása napján kiállított tulajdoni lap másolat az Ingatlannal kapcsolatos jogokat és adatokat a valóságnak megfelelően tartalmazza, ettől eltérő tartalmú tény, körülmény, szerződés nincs, és a Földhivatalhoz sem lett benyújtva. Eladók kijelentik, olyan műszaki hibáról nem tudnak, amely Vevőket akadályozná vagy gátolná az Ingatlan rendeltetésszerű használatában. Vevők az Ingatlant e szerződés megkötése előtt megtekintették és azt megtekintett állapota szerint vásárolják meg.

6. A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA, INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI NYILATKOZATOK

6.1 Felek megállapodása alapján az Eladók a Vevők tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez szükséges engedélyt külön, bejegyzésre alkalmas okiratban fogja megadni, amely a teljes Vételár megfizetésével lép hatályba. Felek megállapodnak abban, hogy az Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az eljáró ügyvédnél letétbe helyezik 5 db. egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatukat, amelyben kifejezetten, feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a Vevők tulajdonjoga - adásvétel jogcímén - bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden teherrel mentesen, Eladók tulajdonjogának egyidejű törlésével. A nyilatkozat (tulajdonjog-bejegyzési engedély) szerint az Eladók kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, - egyben a Felek közösen kéri a Földhivalt - hogy az Ingatlanra a Vevők egymás között $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön, valamint amelyben Eladók kifejezett, feltétel nélküli és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy Ingatlanra bejegyzett, egymás között 9/10 arányú tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

6.2 Felek megállapodnak, hogy az Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezik a Vevők tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez szükséges hozzájárulásukat a Vajas & Németh Ügyvédi Irodával egyidejűleg megkötésre kerülő letéti szerződés rendelkezései alapján. A Felek megállapodása alapján, amennyiben a Vevők teljesítik a Vételárat az Eladók által meghatározott bankszámlára, úgy a letétbe helyezett nyilatkozatot a letéteményes ügyvéd a teljesítésről szóló - banki igazolással történő - vevői értesítés követő 2 munkanapon belül jogosult és köteles a Földhivatal felé a Vevők tulajdonjogának bejegyzése és az Eladók tulajdonjogának törlése érdekében benyújtani.

7. HATÁLYBALÉPÉS

Felek megállapodnak, hogy jelen adásvételi szerződés azon a napon lép hatályba, amikor az illetékes jegyző azzal a jegyzői záradékkal látja el jelen szerződést, hogy az elővásárlásra jogosultak közül senki sem élt az elővásárlási jogával. A hatálybalépés dátumát az ellenjegyző ügyvéd jogosult a jelen szerződésen feltüntetni.

8. VEGYES RENDELKEZÉSEK

8.1 A jelen szerződés aláírásával a Felek meghatalmazzák és megbízzák a Vajas & Németh Ügyvédi Irodát (1126 Budapest, Beethoven u. 6. fsz. 2.; eljáró ügyvéd: dr. Németh Attila László) a jelen okirat elkészítésére, ellenjegyzésére, valamint a szerződés önkormányzati jóváhagyásával és a tulajdonjog átvezetésével kapcsolatos földhivatali és egyéb hatósági eljárásokban történő jogi képviselők ellátására. A meghatalmazás kiterjed arra, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződést kellő példányszámban a szerződés közzétevése érdekében az illetékes az Újlengyeli Közös Önkormányzati Hivatalnak jegyzője részére megküldje, az eljáró hatóságok értesítéseit, valamint a szerződés példányait az illetékes szervek általi jóváhagyást követően átvegye. A meghatalmazás kiterjed arra is, hogy az eljáró ügyvéd valamennyi elővásárlásra jogosult jogi és természetes személy előtt, valamint az illetékes Kormányhivatal (Földhivatal) és az illetékes önkormányzati szerv előtt képviselje a Feleket, továbbá arra is, hogy az Ingatlan átruházásához kapcsolódóan a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő elektronikus NAV adatlapot kitöltse és benyújtsa az illetékes hivatalhoz. A jelen szerződés egyben tényvázlatnak is minősül.

8.2 Vevők nyilatkoznak, hogy az Ingatlanon jelen szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 4 (négy) éven belül lakóházat építenek, ezért kéri a T. adóhatóságot, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés a) pontjának megfelelően állapítsa meg a vagyonszerzési illetékmentességet.

ELADÓ
ISKI Erika

ELADÓ

VEVŐ

VEVŐ

ELLENJEGYZŐ

