

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

SINKA INGATLAN Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 2724 Újlengyel, Pilisi út 352/2, cégjegyzékszám: 13-09-205868, adószám: 27949812-2-13, statisztikai számjele: 27949812-6811-113-13) törvényes képviselőjében eljáró Sinka Károly ügyvezető, mint **Eladó** (a továbbiakban, mint **Eladó**)

másrészről

(személyi azonosító: _____ született: _____)
 édesanyja neve: _____ adóazonosító jele: _____
 _____ jótőszám alatti lakos, mint Vevő

(személyi azonosító: _____) _____, született: _____
 , édesanyja neve: _____, adóazonosító jele: _____
 tószám alatti lakos, mint **Vevő** (a továbbiakban **Vevők**)

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. A 2026. július 31. napján kelt e-hiteles tulajdoni lap másolat tanúsága szerint Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi az **újlengyeli 748 hrsz-ú**, kivett beépítetlen területként megnevezett, 740 m2 nagyságú telekterülettel rendelkező belterületi ingatlan, mely természetbeni címmel a tulajdoni lap tanúsága szerint nem rendelkezik (a továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlan tulajdoni lapján bejegyzett teher, jogi jelleg, illetőleg elintézetlen széljegy nincs.

Felek rögzítik, hogy Eladó a Pest Vármegyei Kormányhivatalhoz 2023. július 10. napján benyújtott tervdokumentáció nyomán 202300054181 ÉTDR számon indult egyszerűsített bejelentési eljárás alapján az ingatlanon egy családi ház építésébe kezdett, melynek készültségi foka jelen szerződés aláírásakor 75%.

Felek rögzítik, hogy a Vevők által megszerezni kívánt ingatlanon Eladó által megvalósítandó lakásnak a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 16. § 99. pontja szerint számított hasznos alapterülete (a lakótér hasznos, nettó alapterülete /98,69 m²/ + a loggia/terasz/erkély alapterületének fele/44,31/) 120,845 m².

Eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb a teljes vételár megfizetését követő 8 napon belül átadja Vevők részére:

- (1) az épületek energetikai tanúsításáról szóló 176/2008.(VI.30.) Korm. rendelet alapján készült energetikai tanúsítványt;
- (2) az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM-rendelet alapján készült villamos biztonsági felülvizsgálatról készült jegyzőkönyvet;

Eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb 2026. december 31. napjáig az ürlengyeli 748 hrsz-ú ingatlanon jelen szerződés aláírását megelőzően már megkezdett, és a jelen szerződés mellékletét képező alaprajzon megjelölt családi ház építési munkálatait befejezi, és azt a felelős műszaki vezető nyilatkozatával Vevők részére írásban igazolja, melyet a _____ n elektronikus levélcímre történő megküldéssel köteles teljesíteni, és mely a megküldést követő napon kézbesítettnek tekintendő. Felek rögzítik, hogy a felépítendő épület műszaki leírását Eladó elektronikus levél csatolmányaként Vevők részére megküldte, mely a jelen szerződés mellékletét képezi anélkül, hogy azt Felek a szerződéshez

Full page

fizikailag hozzáfűznék. Felek a kivitelezés során, és külön okiratba foglalt megállapodás, illetve az annak mellékletét képező költségkimutatás alapján a műszaki tartalomhoz képest módosításokat eszközölhetnek, mely a felépítmény szerkezetét nem érintheti.

Eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb 2027. április 30. napjáig az épület hatósági bizonyítványát beszerzi, és annak alapján kezdeményezi az ingatlan művelési ága változásának átvezetését kivett beépítetlen területéről kivett lakóház és udvarra, melyet a hatósági bizonyítvány, és a művelési ág változás iránti kérelmet legalább széljegyként feltüntető e-hiteles tulajdoni lap másolat a elektronikus levélcímre történő megküldésével igazolja.

Felek ezen előzményekre tekintettel rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát az újlengyeli 748 hrsz-ú, lakóház és udvarként feltüntetendő ingatlan képezi.

Felek rögzítik, hogy Újlengyel Község Önkormányzata a helyi önzonosság 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 önzonosság védelmének eszközeként a Hövtv. által meghatározott elővásárlási jogot, mint dologi jogvédelmi eszközt vezetett be 2025. szeptember 27. napjától kezdődő hatállyal. Felek rögzítik, hogy Vevőket mentesség nem illeti meg. 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 Hövtv. – 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 Hövtv. 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.

Vevők kijelentik, hogy a Hötv. 3. § a) pontja szerinti betelepülőnek minősülnek.

2. Eladó jelen szerződés aláírásával annak összes természetes és jogi tartozékaival egyetemben eladja, Vevők pedig ismert, és megtekintett állapotban, egymás között egyenlő, 1/2-1/2 arányban megvásárolják az 1. pontban meghatározott ingatlan Eladó tulajdonát képező 1/1 tulajdoni illetőségét.
3. Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát **105.000.000 Ft**, azaz egyszázötmillió forintban (100.000.000 Ft + ÁFA, azaz egyszázmillió forintnak 5.000.000 Ft, azaz ötmillió forint összegű általános forgalmi adóval növelt összegében, mely négyzetméterenként 868.882 Ft /827.506 Ft + 5% ÁFA/) állapítják meg, melyet Vevők legkésőbb 2027. május 31. napjáig kötelesek megfizetni Eladó részére a következőképpen:
 - a) Vevők jelen szerződés aláírását megelőzően 5.000.000 Ft, azaz ötmillió forint összeget készpénzben megfizettek Eladó, melynek hiánytalan átvételét Eladó jelen

szerződés aláírásával is elismeri, és nyugtázza, és melyet Felek kölcsönösen foglalomnak tekintenek;

- b) Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen szerződés Felek közötti hatálybalépését követően, és 2026. szeptember 15. napjáig további vételárreszt átutalással teljesítenek az Eladó részére Eladó nevén az által vezetett bankszámlára, melynek hiánytalan teljesítését követő 3 banki napon belül kerül teljesítésre.
- c) Vevők a fennmaradó azaz a vételárhátralékot jelen szerződés Felek közötti hatálybalépését követően, és legkésőbb 2027. május 31. napjáig az által vezetett bankszámlára, melynek hiánytalan teljesítését követő 3 banki napon belül kerül teljesítésre.
- d) Vevők a fennmaradó azaz a vételárhátralékot jelen szerződés Felek közötti hatálybalépését követően, és legkésőbb 2027. május 31. napjáig az által vezetett bankszámlára, melynek hiánytalan teljesítését követő 3 banki napon belül kerül teljesítésre.
- e) Vevők a fennmaradó azaz a vételárhátralékot jelen szerződés Felek közötti hatálybalépését követően, és legkésőbb 2027. május 31. napjáig az által vezetett bankszámlára, melynek hiánytalan teljesítését követő 3 banki napon belül kerül teljesítésre.
- f) Vevők a fennmaradó azaz a vételárhátralékot jelen szerződés Felek közötti hatálybalépését követően, és legkésőbb 2027. május 31. napjáig az által vezetett bankszámlára, melynek hiánytalan teljesítését követő 3 banki napon belül kerül teljesítésre.
- g) Vevők a fennmaradó azaz a vételárhátralékot jelen szerződés Felek közötti hatálybalépését követően, és legkésőbb 2027. május 31. napjáig az által vezetett bankszámlára, melynek hiánytalan teljesítését követő 3 banki napon belül kerül teljesítésre.
- h) Vevők a fennmaradó azaz a vételárhátralékot jelen szerződés Felek közötti hatálybalépését követően, és legkésőbb 2027. május 31. napjáig az által vezetett bankszámlára, melynek hiánytalan teljesítését követő 3 banki napon belül kerül teljesítésre.
- i) Vevők a fennmaradó azaz a vételárhátralékot jelen szerződés Felek közötti hatálybalépését követően, és legkésőbb 2027. május 31. napjáig az által vezetett bankszámlára, melynek hiánytalan teljesítését követő 3 banki napon belül kerül teljesítésre.
- j) Vevők a fennmaradó azaz a vételárhátralékot jelen szerződés Felek közötti hatálybalépését követően, és legkésőbb 2027. május 31. napjáig az által vezetett bankszámlára, melynek hiánytalan teljesítését követő 3 banki napon belül kerül teljesítésre.
- k) Vevők a fennmaradó azaz a vételárhátralékot jelen szerződés Felek közötti hatálybalépését követően, és legkésőbb 2027. május 31. napjáig az által vezetett bankszámlára, melynek hiánytalan teljesítését követő 3 banki napon belül kerül teljesítésre.
- l) Vevők a fennmaradó azaz a vételárhátralékot jelen szerződés Felek közötti hatálybalépését követően, és legkésőbb 2027. május 31. napjáig az által vezetett bankszámlára, melynek hiánytalan teljesítését követő 3 banki napon belül kerül teljesítésre.
- m) Vevők a fennmaradó azaz a vételárhátralékot jelen szerződés Felek közötti hatálybalépését követően, és legkésőbb 2027. május 31. napjáig az által vezetett bankszámlára, melynek hiánytalan teljesítését követő 3 banki napon belül kerül teljesítésre.
- n) Vevők a fennmaradó azaz a vételárhátralékot jelen szerződés Felek közötti hatálybalépését követően, és legkésőbb 2027. május 31. napjáig az által vezetett bankszámlára, melynek hiánytalan teljesítését követő 3 banki napon belül kerül teljesítésre.
- o) Vevők a fennmaradó azaz a vételárhátralékot jelen szerződés Felek közötti hatálybalépését követően, és legkésőbb 2027. május 31. napjáig az által vezetett bankszámlára, melynek hiánytalan teljesítését követő 3 banki napon belül kerül teljesítésre.
- p) Vevők a fennmaradó azaz a vételárhátralékot jelen szerződés Felek közötti hatálybalépését követően, és legkésőbb 2027. május 31. napjáig az által vezetett bankszámlára, melynek hiánytalan teljesítését követő 3 banki napon belül kerül teljesítésre.
- q) Vevők a fennmaradó azaz a vételárhátralékot jelen szerződés Felek közötti hatálybalépését követően, és legkésőbb 2027. május 31. napjáig az által vezetett bankszámlára, melynek hiánytalan teljesítését követő 3 banki napon belül kerül teljesítésre.
- r) Vevők a fennmaradó azaz a vételárhátralékot jelen szerződés Felek közötti hatálybalépését követően, és legkésőbb 2027. május 31. napjáig az által vezetett bankszámlára, melynek hiánytalan teljesítését követő 3 banki napon belül kerül teljesítésre.
- s) Vevők a fennmaradó azaz a vételárhátralékot jelen szerződés Felek közötti hatálybalépését követően, és legkésőbb 2027. május 31. napjáig az által vezetett bankszámlára, melynek hiánytalan teljesítését követő 3 banki napon belül kerül teljesítésre.
- t) Vevők a fennmaradó azaz a vételárhátralékot jelen szerződés Felek közötti hatálybalépését követően, és legkésőbb 2027. május 31. napjáig az által vezetett bankszámlára, melynek hiánytalan teljesítését követő 3 banki napon belül kerül teljesítésre.
- u) Vevők a fennmaradó azaz a vételárhátralékot jelen szerződés Felek közötti hatálybalépését követően, és legkésőbb 2027. május 31. napjáig az által vezetett bankszámlára, melynek hiánytalan teljesítését követő 3 banki napon belül kerül teljesítésre.
- v) Vevők a fennmaradó azaz a vételárhátralékot jelen szerződés Felek közötti hatálybalépését követően, és legkésőbb 2027. május 31. napjáig az által vezetett bankszámlára, melynek hiánytalan teljesítését követő 3 banki napon belül kerül teljesítésre.
- w) Vevők a fennmaradó azaz a vételárhátralékot jelen szerződés Felek közötti hatálybalépését követően, és legkésőbb 2027. május 31. napjáig az által vezetett bankszámlára, melynek hiánytalan teljesítését követő 3 banki napon belül kerül teljesítésre.
- x) Vevők a fennmaradó azaz a vételárhátralékot jelen szerződés Felek közötti hatálybalépését követően, és legkésőbb 2027. május 31. napjáig az által vezetett bankszámlára, melynek hiánytalan teljesítését követő 3 banki napon belül kerül teljesítésre.
- y) Vevők a fennmaradó azaz a vételárhátralékot jelen szerződés Felek közötti hatálybalépését követően, és legkésőbb 2027. május 31. napjáig az által vezetett bankszámlára, melynek hiánytalan teljesítését követő 3 banki napon belül kerül teljesítésre.
- z) Vevők a fennmaradó azaz a vételárhátralékot jelen szerződés Felek közötti hatálybalépését követően, és legkésőbb 2027. május 31. napjáig az által vezetett bankszámlára, melynek hiánytalan teljesítését követő 3 banki napon belül kerül teljesítésre.

Felek tudomásul veszik, hogy lakás vásárlása esetén a vételárat, lakáscsere esetén a vételár különbözetét Vevők választásuk szerint készpénzben is teljesíthetik azzal, hogy a képező vételár részletet a támogatott személy helyett a hitelintézet az Eladó által megjelölt – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott és annak alkalmazási körébe tartozó – fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a b) pont szerinti vételárreszt számláján történt jóváírását követő 3 banki napon belül legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervényt bocsát Vevők rendelkezésére, mellyel az ezen vételárreszt hiánytalan teljesítését elismeri, és nyugtázza, és mely körben Felek tudomásul veszik, hogy a bankkölcsönből finanszírozott vételárhátralék folyósításának egyik feltétele.

Vevők kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az az általuk a vételár finanszírozása érdekében igénybe veendő kölcsön összegénél alacsonyabb összegű kölcsönt folyósít részükre, úgy a különbözet összegét önerőből teljesítik Eladó részére a fent megjelölt bankszámlára történő átutalással, és mindenképpen a kölcsön folyósítását megelőzően, melyet Eladó annak teljesítésétől számított 3 banki napon belül legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervénnyel igazol Vevők részére.

Eladó a vételár megfizetésének fenti módját elfogadja, azt érdekében állónak tartja, illetve azt a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

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

- (1) a foglalt összege a szerződés teljesítése esetén a vételárba beszámít;
- (2) a teljesítés megghiúsulásáért 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 foglalt visszajár;
- (4) a foglalt elvesztése, vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít;

a kötbér és a kártérítés összege a foglalt összegével csökken.

Felek megállapodnak abban, hogy a bankkölcsönre vonatkozó szerződés aláírását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni, vagy a szerződést bármely módon

megszüntetni, a szerződést felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez az írásban hozzájárul. A pénzügyi intézet hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás joga érvényesen nem gyakorolható. Vevők tudomásul veszik, miszerint bármely fél elállása esetén az általuk bankkölcsönből finanszírozott vételárrészt Eladók kizárólag az írásban megadott részére, és a nevezett által meghatározott sorszámu számlára fizetheti vissza.

4. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön okiratba foglaltan járul hozzá ahhoz, hogy Vevők javára a megvásárolt ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére a tulajdonjog adásvétel jogcímén 1/2-1/2 arányban bejegyzést nyerjen, és ezzel egyidejűleg Eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön.

Eladó fenti nyilatkozatot jelen szerződés aláírásával egyidejűleg okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi azzal, hogy azt akkor jogosult és köteles a Pest Vármegyei Kormányhivatalhoz benyújtani, avagy Vevők részére kiadni amennyiben a teljes vételár kifizetést nyert, és ez hitelt érdemlően igazolást nyer, az erről szóló okirat vételét követő 5 munkanapon belül.

Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen, végleges, és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevők javára 1/2-1/2 arányban az adásvétel tárgyát képező ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog 2027. június 30. terjedő időre bejegyzésre kerüljön. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben ezen határidőben a letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedélyek a Pest Vármegyei Kormányhivatalhoz nem kerülnek benyújtásra, úgy ismételtten kéri a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését, melynek együttes időtartama a 6 hónapot nem haladhatja meg.

Vevők e körben tudomásul veszik, miszerint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény, és az annak végrehajtására kiadott 179/2023.(V.15.) Korm. rendelet alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az eladás tárgyát képező egész ingatlanra, egész tulajdoni illetőségre vagy ezek eszmei hányadára lehet bejegyezni. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. Az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével, a határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételtten bejegyezhető. Az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti, ha a kérelem, bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás beérkezését megelőzően tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot vagy jövőbeli épületre vonatkozó vevői jogot jegyeztek be a tulajdoni lapra, tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog esetén a tulajdonjog, jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog esetén pedig a társasházi építményi jog vagy a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog vagy a jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig. Ennek ismeretében Vevők tudomásul bírnak arról, hogy a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási bemutatásától számított 6 hónap elteltével a javukra bejegyzésre kerülő tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog hatálya azonos az elidegenítési és terhelési tilalom hatályával, azonban végrehajtási joggal, illetve bírósági elrendelés, vagy hatósági megkeresés útján más joggal is az megterhelhető.

Okiratot szerkesztő, egyben letéteményes ügyvéd jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadja Vevők részére Eladó tulajdonjog bejegyzést engedélyező nyilatkozata öt példányának letétbe helyezését igazoló letéti igazolást, melynek átvételét Vevők jelen szerződés aláírásával elismerik, és nyugtázzák.

5. Vevők az általuk megvásárolt ingatlant a 3. b) pont szerinti vételár rész megfizetését és a 3. c) pont szerinti vételárhátralékra vonatkozó kölcsönszerződés(ek) aláírását, és ennek Eladó

részére történt igazolását követően, és legkorábban 2026. december 31. napjától jogosultak és kötelesek birtokba venni, Eladó pedig legkésőbb 2026. december 31. napján kötelesek azt ingóságaitól kiürítve birtokba adni, Vevők ettől a naptól húzzák annak hasznait és viselik terheit, de kizárólag a teljes vételár megfizetésétől viselik mindazon kárt, mely másra át nem hárítható.

Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlan birtokbaadásával egyidejűleg az ingatlanra bevezetett közműórák állásáról azok gyári számát is tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadással egyidejűleg a felépítményre, valamint az abba beépített gépi berendezésekre vonatkozó, és rendelkezésére álló jótállási jegyeket Vevők részére átadja.

6. Eladó jelen szerződés aláírásával szavatolja, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher-, és igénymentes, valamint azt, hogy másnak olyan joga, mely Vevők tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, nem áll fenn. Eladó e körben nyilatkozik, miszerint az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs.

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

Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokbaadástól számított 15 napon belül a közüzemi szolgáltatók előtt eljárnak a fogyasztóváltozás átvezetésének kezdeményezése iránt. Eladó kifejezett hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő bármelyike az ingatlanra bevezetett közművek szolgáltatóival közüzemi szerződést kössön a saját nevében.

7. Eladó kijelenti, hogy magyarországi székhellyel rendelkező jogi személy, míg Vevők kijelentik, hogy magyar állampolgárok, akik cselekvőképeseek.

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 visszerthes vagyonátruházási illeték – melynek általános mértéke 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** (székhelye: 2370 Dabas, Dinnyés Lajos utca 58., KASZ: 36066614) eljáró ügyvédként **dr. Pacsirta István Gábort**, hogy jelen szerződést elkészítse, a Hővtv. 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 képviseletét ellássa, ennek érdekében teljes jogkörrel eljárjon, aki ezen meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Jelen szerződés hat számozott oldalból, és kilenc pontból áll, mely hét eredeti példányban készült el, melyek egy-egy példánya Feleknek, további négy példánya 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 érkezését követő 30 napon belül saját maguknak kell megtenniük, okiratot szerkesztő ügyvéd megbízása erre nem terjed ki. A jelen okirat digitalizált példányát pdf. formátumban a dokumentumok menüpontban fel kell tölteniük. Vevők tudomásul veszik, hogy ezen kötelezettség elmulasztásából eredő mindennemű felelősség Vevőket terheli.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, ügyvédi tényvázlatként is jóváhagyólag írják alá.

D a b a s, 2026. július 31.

Szerződő felek:

.....
SINKA INGATLAN Kft Eladó képv.
Sinka Károly ügyvezető

A szerződést készítettem és Dabason, 2026. július 31. napján ellenjegyzem:

Kifüggesztés napja: 2026. 08. 03.

Küldés kezdő napja: 2026. 08. 03.

Jegyzet határidő: 2026. 08. 02.
utolsó napja

Levél napja: 2026. 08. 03.



PACSIRTA ÜGYVÉDI IRODA
dr. Pacsirta István Csábor ügyvéd
2370 Dabas, Bányász L. u. 58.
KASZ: 36066614