



Dr. Juhász Tibor egyéni ügyvéd

Iroda: 5000 Szolnok, Óvoda utca 8. ; Telefon: 06-30/526-48-08
E-mail: tiber@juhaszugyved.com ; Web: facebook.com/DrJuhaszTibor

Közzététel:
Jognyilatkozat megkötésére nyitva álló
határidő utolsó napja: 2025. 12. 12.
A megadott határidő jogvesztő!
Levétel napja:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amelv létrejött egyrésztől **Kocsis Ferenc József** (születési neve: Kocsis Ferenc József, születési helye és ideje:, anyja születési neve:, személyi azonosítója: 1..... állampolgársága: magyar) 2747 Törtel, Vörösmarty út 5. szám alatti lakos, mint **eladó** (a továbbiakban: Eladó),

másrésztől **Bak Gáborné** (születési neve: Kovács Katalin, születési helye és ideje:, anyja születési neve:, személyi azonosítója:, állampolgársága: magyar, tartózkodási helye: 276..... Vasvári Pál utca 11.) és **Bak Balázs Gábor** (születési neve: Bak Balázs Gábor, születési helye és ideje: C....., anyja neve:, lin, személyi azonosítója:, állampolgársága: magyar, tartózkodási helye: 2767 Tápógyörgye, Vasvári Pál utca 11.) mindketten 2340 Kiskunlacháza, Dömsödi út 48. A ép. cím alatti lakosok, mint **vevők** (a továbbiakban: Vevők), (Eladó és a Vevők együtt említve: Felek/Megbízók) között az alábbi ingatlan adásvétele tárgyában, alulírott helyen és napon, az alábbi tartalommal:

1. Felek megállapítják, hogy az **Eladó örökös** jogcímenen bejegyzett összesen **36/36 arányú** kizárólagos tulajdonát képezi (lásd: tulajdoni lap II/7-8. pontjai) a **Törtel belterület 37 helyrajzi számon** nyilvántartott, 955 m² területen fekvő, „kivett lakóház, udvar” megjelölésű, természetben 2747 Törtel, Vörösmarty út 1. címen található **ingatlan** (továbbiakban: ingatlan).
2. Jelen szerződéssel az **Eladó Vevőknek eladja**, a **Vevők** pedig Eladótól – egymás közt egyenlően, **1/2-1/2 tulajdoni arányban**, **adásvétel** jogcímen – **megvásárolják** az előző pontban körülírt **ingatlan egészét**, úgy ahogyan az ma áll, minden jogi értelemben vett alkotórészával és tartozékával együtt. Vevők kijelentik, hogy az ingatlan jelenlegi állapotának, műszaki állapotának és jogi helyzetének alapos megismerését követően, a tulajdoni lap és a földhivatali térkép vonatkozó hatályos tartalmának ismeretében, gondos mérlegelés eredményeképp döntöttek vételi szándékukról, egyúttal nyilatkozzák, hogy az ingatlant **az általuk megtekintett állapotban** – az összes ismert és esetleges rejtett hibájával együtt – megveszik. Eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban teljes körű tájékoztatást adott a Vevők részére, ezért nincs tudomása olyan fennálló körülményről vagy hibáról, mely gátolná vagy zavarná a rendeltetésszerű használatot, és amelyről a Vevőket ne tájékoztatta volna vagy amelyet ők ez idáig nem észlelhettek. Eladó tudomással bír arról, hogy az ingatlan esetleges rejtett hibáiért a **Polgári Törvénykönyvről** szóló 2013. évi V. törvényben (Ptk.) rögzített szavatossági felelőssége áll fenn.
3. Eladó az **épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról** szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet 1. § (3) bek. b) pontja által ezen adásvételi jogügylet létrejöttére való tekintettel az ingatlanra vonatkozóan kötelezően előírt **HET-1030-6702** azonosítójú **energetikai tanúsítványt** jelen szerződés megkötéséig bemutatta a Vevőknek. Eladó vállalja, hogy az itt hivatkozott energetikai tanúsítványt legkésőbb az ingatlan birtokának átruházásakor a Vevők részére át is adja.
4. **A helyi önazonosság védelme:**

Szerződő Felek megállapítják, hogy Törtel Község Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) – élve a **helyi önazonosság védelméről** szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) által biztosított jogával – megalkotta a **Törtel Község önazonosságának védelméről** szóló 16/2025. (X.31.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Höv.ÖR.), amely 2025.11.01. napján hatályba lépett. Az itt hivatkozott rendelet alapján a **Képviselő-testület a helyi önazonosság védelme érdekében elővásárlási jogot, lakcímlétesítési tilalmat, lakcímlétesítési engedélyt és betelepülési hozzájárulást**, mint jogvédelmi eszközöket vezetett be.

Felek kifejezetten rögzítik, hogy a **Vevők** a Hövtv. 3. § a) pontja alapján **betelepülőnek** minősülnek; a betelepülőre vonatkozó tilalmak, korlátozások és feltételek alól egyikük sem mentesül.

4.1. Elővásárlási jog:

A Höv.ÖR. 3. § (1) bekezdése az 1. pontban körülírt ingatlanra vonatkozóan **elővásárlási jogot** biztosít sorrendben 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 ingatlan tulajdonnal rendelkező személy részére.

Az elővásárlási jog gyakorolhatósága érdekében jelen, az Eladó által elfogadott vételi ajánlatot tartalmazó, egységes okiratba foglalt adásvételi szerződést – annak Felek általi aláírásától számított nyolc (8) napon belül – az Eladó köteles Törtel Község Jegyzője (a továbbiakban: jegyző) részére megküldeni.

A jegyző jelen adásvételi szerződést – a **helyi önazonosság védelméről** szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról

szóló 240/2025. (VII.31.) Korm. rendeletben meghatározottak szerint – közvetlenül közli a Hövtv. 8. § (1) bek. a) és b) pontja szerinti elővásárlásra jogosultakkal (kivéve azokat, akiknek a lemondó nyilatkozatát az Eladó a szerződéshez mellékelte); továbbá hirdetményi úton közli a Hövtv. 8. § (1) bek. c) pontja szerinti elővásárlásra jogosultakkal.

Az elővásárlási jog jogosultja harminc (30) napos jogvesztő határidővel tehet jelen 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 itt megjelölt határidőn belül nem nyilatkozik.

A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő nyolc (8) napon belül a beérkezett vagy átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, melyet az adásvételi szerződés eredeti példányával, a jognyilatkozatokkal, valamint a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküld az Eladó részére.

Az elővásárlási jog gyakorlása esetén az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az Eladóval történt közlése napján az adásvételi szerződés szerinti Vevők helyébe lép. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adásvételi szerződés szerinti Vevők helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult; több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az Eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.

Ha az adásvételi szerződésre vonatkozóan elfogadó jognyilatkozatot nem nyújtottak be, az iratjegyzékben ennek tényét kell rögzíteni. Mivel az iratjegyzék a tulajdonjog-bejegyzés iránti ingatlan-nyilvántartási eljárásban az elővásárlási joggal kapcsolatos kötelezettségek igazolására felhasználható, ezért azt az Eladó köteles lesz okiratszerkesztő ügyvéd részére – az átvételét követően – haladéktalanul eljuttatni. Eljáró ügyvéd köteles az iratjegyzéket a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem mellékleteként az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

A Hőv.ÖR. 3. § (3)-(6) bekezdései alapján az elővásárlási jog gyakorlásáról való, egyedi eljárásban történő döntés jogköre a Képviselő-testületet illeti meg. Az eljárást a Hővtv. 9. §-a alapján kell lefolytatni. A döntés meghozatalát megelőzően a Képviselő-testület dönt a személyes meghallgatás szükségességéről. A meghallgatás helyéről és időpontjáról a Képviselő-testület a jegyző útján értesítést küld a Vevők részére. Amennyiben a Képviselő-testület személyes meghallgatást rendel el, azon a Vevők kötelesek megjelenni és a nekik feltett kérdésekre válaszolni. A Képviselő-testület elrendelheti a Vevőkkel közösen költöző nagykorú személy(ek) meghallgatását is. A Képviselő-testület döntése ellenére a meghallgatáson meg nem jelenő Vevő(k), vagy a meghallgatáson szintén meg nem jelenő, a Vevőkkel közösen költöző nagykorú személy esetében a Képviselő-testület dönthet arról, hogy a későbbiekben tulajdont szerző betelepülő vagy a vele költöző nagykorú személy – együttműködése hiányára tekintettel – Törtel Községben lakcímet nem létesíthet.

Arra az esetre, ha a jelen szerződésben rögzített feltételek ismeretében az ingatlanra vonatkozóan a Hőv.ÖR. alapján elővásárlási joggal rendelkezők bármelyike érvényes elfogadó jognyilatkozatot tesz, a szerződő Felek úgy állapodnak meg, hogy az elővásárlási nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követően a jegyző által készített és kiküldött iratjegyzék Eladó általi átvételét követő három (3) munkanapon belül az Eladó köteles az 5.1. pont szerinti vételárösszetétel (foglaló) összegét a szerződéses Vevők részére hiánytalanul, egyszerűen visszafizetni. Felek továbbá úgy rendelkeznek, hogy az ingatlan tulajdonjogát – a Hővtv. és a Hőv.ÖR. rendelkezései, illetve az Eladó választása alapján – megszerző elővásárlásra jogosult vevő az 5.2. pont szerinti vételárhátralékon felül és annak megfizetésével egyidejűleg a szerződéses Vevőknél ezen jogüggyellett felmerült igazolt költségeket – beleértve ebbe a jelen szerződés megszerkesztésének 180.000.- (száznyolcvanezer) forint összegű ügyvédi munkadíját és a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésének 10.600.- (tízezer-hatszáz) forint összegű földhivatali eljárási díját – is köteles lesz a szerződéses Vevők részére megtéríteni, Bak Gáborné nevén az MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 50464946-10001105 számú bankszámlára történő átutalással; amely kötelezettségvállalás az elővásárlási joggyakorlást célzó nyilatkozat előterjesztésével az elővásárlásra jogosult részéről megtettnek és elfogadottnak minősül.

Felek tudomásul veszik, hogyha jelen adásvételi szerződés nem a szerződéses Vevőkkel, hanem az érvényes elfogadó jognyilatkozatot tett elővásárlásra jogosult vevővel hatályosul, abban az esetben okiratszerkesztő ügyvéd a tulajdonjog-változás átvezetésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárást csak és kizárólag a Felek közötti elszámolás megtörténtét – vagyis a teljes vételárnak és a szerződéses Vevőknél jelen jogüggyellett felmerült igazolt költségeknek az elővásárlásra jogosult általi megfizetését; illetve az átvett foglalónak az Eladó általi, a szerződéses Vevők részére történt visszafizetését – követően kezdeményezi az illetékes Földhivatalnál. A Felek ezért kötelezettséget vállaltak arra, hogy az itt rögzített feltételek teljesülését haladéktalanul és hitelt érdemlő módon igazolják okiratszerkesztő ügyvéd felé.

Szerződő Felek kifejezetten rögzítik, hogyha az érvényes elfogadó jognyilatkozatot tett elővásárlásra jogosult vevő a teljes vételár kifizetésével késedelembe esik, akkor őt az Eladó – nyolc (8) napos póthatáridő tűzésével – a teljesítésre írásban felszólítja. Amennyiben a fizetési felszólítás nem vezet eredményre és a póthatáridő is eredménytelenül telik el, abban az esetben az Eladó jogosulttá válik jelen adásvételi szerződéstől az elővásárlásra jogosult vevőhöz intézett egyoldalú nyilatkozattal írásban elállni. Szerződő Felek az elállási jog gyakorlásánál az elővásárlásra jogosult vevőnek a joggyakorló nyilatkozatában feltüntetett lakcímét tekintik a kézbesítés helyének; valamint jogszerűnek és átvétel hiányában a kézbesítés első alkalommal történő megkísérlésének a napján hatályosulnak is tartják az elállási jog gyakorlását akkor, ha onnan „nem kereste”, „átvételt megtagadta”, „kézbesítés akadályozott”, „címezett ismeretlen” vagy „elkölthető” jelzéssel érkezik vissza Eladóhoz az ajánlott postai levélküldemény.

4.2. Lakcímlétesítési tilalom:

- A Hőv.ÖR. 4. §-a alapján nem létesíthet Törtel Község közigazgatási területén található ingatlan vonatkozásában lakcímet
- a) az, akinek a 3. § (6) bek. alapján meghozott döntés megtiltja azt;
 - b) az, aki a magyar nyelvet nem érti és nem beszéli;
 - c) az a büntetett előéletű személy, akit a bíróság emberölés, emberrablás, emberkereskedelem és kényszermunka, a nemi élet szabadsága és a nemi erkölcs elleni bűncselekmény, kábítószer-kereskedelem vagy kábítószer birtoklása elkövetése miatt jogerősen elítélt;

- d) az a c) pontban foglaltakon túli bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen elítélt, büntetett előéletű személy, aki a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól még nem mentesült, a mentesülés bekövetkezéséig;
- e) az, akit a Képviselő-testület, Törtel Község Polgármestere vagy a jegyző jogerősen bírsággal sújtott és a bírságot megállapító jogerős határozat alapján a bírságot nem fizette meg; vagy aki a bírságot megállapító jogerős határozat alapján a bírságot megfizette, de a bírság megfizetésétől számított egy év még nem telt el;
- f) az, aki a kérelem benyújtásakor nem rendelkezik legalább egy (1) éve folyamatosan fennálló társadalombiztosítási jogviszonnyal;
- g) az, aki a kérelem benyújtásakor nem rendelkezik legalább egy (1) éve folyamatosan fennálló munkaviszonnyal vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonnyal, ideértve a gyermekgondozás-nevelés miatt igénybe vett családtámogatási ellátásokat is;
- h) az, aki, vagy akinek a tulajdonában vagy vezetése alatt álló gazdasági társasága a kérelem benyújtásakor szerepel a Nemzeti Adó- és Vámhivatal adóhiányosok, hátralékosok, végrehajtás alatt állók adatbázisában.

4.3. Lakcímlétesítési engedély és betelepülési hozzájárulás:

A Höv.ÖR. 5. §-a alapján megállapítható, hogy a Vevők esetében Törtel Község közigazgatási területén történő **lakcím létesítéséhez a Képviselő-testület engedélye szükséges.**

A lakcímlétesítési engedélyt a Képviselő-testület kérelemre, egyedi döntésével, személyes meghallgatást követően, vagy annak lefolytatása nélkül adja ki. Amennyiben a Képviselő-testület meghallgatást kíván tartani, a meghallgatás helyéről és időpontjáról a jegyző útján értesítést küld a Vevők részére.

A lakcímlétesítés iránti kérelmet a Höv.ÖR. 1. melléklete szerinti formanyomtatványon kell a Vevőknek benyújtania a jegyzőnek címezve. A lakcímlétesítés iránti kérelemhez csatolni kell a) az adásvételi szerződést vagy a hozzátartozói jogállást bizonyító közokiratot vagy annak hiteles másolatát; b) a lakcímlétesítéssel kapcsolatos egyéb, a mellékletben felsorolt, lényeges tényeket igazoló közokiratokat; c) a betelepülési hozzájárulás megfizetését bizonyító okiratot, vagy a megfizetés alóli mentességi kérelem benyújtását.

A kérelem benyújtásával egyidejűleg a **betelepülő személynek**, illetve a kiskorú betelepülő személyre tekintettel törvényes képviselőjének **személyenként 100.000.- (százezer) forint betelepülési hozzájárulást kell megfizetni** Törtel Község Önkormányzata 65100369-10450011 számú bankszámlájára, „betelepülési hozzájárulás ... [betelepülő(k) száma] fő, [betelepülő(k) neve]” közlemény megjelölésével.

A befizetés elmaradása esetén – kivéve, ha a betelepülő a kérelemmel egyidejűleg a betelepülési hozzájárulás megfizetésének kötelezettsége alóli mentesség iránti kérelmet nyújt be – a Képviselő-testület a lakcímlétesítési kérelmet elutasítja.

Hogyha a Képviselő-testület a lakcímlétesítési kérelmet a benyújtásától számított harminc (30) napon belül nem bírálja el, akkor a hozzájárulást megadottnak kell tekinteni.

Amennyiben a Képviselő-testület a betelepülőt személyes meghallgatásra hívja be és a betelepülő a meghallgatáson nem jelenik meg, akkor a Képviselő-testület nem járul hozzá a lakcímlétesítéshez.

Hogyha a Képviselő-testület a lakcímlétesítéshez nem adja meg a hozzájárulását, a már befizetett betelepülési hozzájárulást az elutasító döntés jogerőre emelkedésétől számított tizenöt (15) napon visszautalja a befizető számlájára.

Kérelemre, a Képviselő-testület döntése alapján mentesítheti a betelepülési hozzájárulás megfizetése alól azt a kizáró feltétel alá nem eső személyt (és a vele egy háztartásban élő kiskorú hozzátartozót), aki

- a) felsőoktatásban szerzett végzettséggel, illetve felsőfokú szakképzettséggel rendelkezik, és legalább öt (5) év folyamatos, Törtel Község közigazgatási területétől számított legfeljebb nyolcvan (80) kilométeres körzetben található munkáltatónál munkavégzésre irányuló jogviszonnyal rendelkezik, vagy
- b) nyugdíjasnak minősül, vagy
- c) a városi rendfenntartást érintő lakossági vagy közösségi feladatokban a betelepülési szándékát megelőző legalább egy (1) év során önkéntesen részt vett, illetve
- d) a lakosság részére várhatóan olyan szolgáltatást fog nyújtani, vagy olyan önkéntes hozzájárulást fog tenni, amely alapján a mentesülésre a Képviselő-testület meggyőződése szerint érdemessé válik, és valószínűsíthető, hogy beilleszkedése a településen zökkenőmentes lesz.

E mentességet a betelepülő személy a kérelem benyújtásával egyidejűleg kérheti a Képviselő-testülettől. A mentesség megadásáról a Képviselő-testület a lakcímlétesítési engedély megadásával egyidejűleg dönt.

5. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a fentnevezett Vevők a tárgybéli ingatlan egészét a kölcsönösen kialakított **21.600.000.- (huszonegymillió-hatszáz ezer) forint**

összegű **vételárért** (ezen okiratban említve: vételár) **vásárolják meg Eladótól.** Felek előadják, hogy álláspontjuk szerint a vételár összege megfelel az ingatlan jelenlegi tényleges forgalmi értékének, azt közösen állapították meg és kifejezetten értékarányosnak tartják, ezért megállapodnak, hogy jelen szerződés vonatkozásában a feltűnő értékaránytalanság jogcímen történő megtámadás jogát kölcsönösen kizárják. Vevők a teljes vételárat az alábbiak szerint egyenlítik ki:

5.1. Vevők első vételárreszletként 1.500.000.- (egymillió-ötszáz ezer) forintot – foglaló jogcímen – jelen szerződés aláírásakor készpénzben teljesítenek Eladó kezéhez, amely összeg Vevők általi átadását és az Eladó általi hiánytalan átvételét a Felek ezen okirat aláírásával kölcsönösen elismerik és nyugtázzák. Felek kijelentik, hogy

Ezen adásvételi szerződés – mivel tartalmazza a letétbe helyezés megtörténtének tényét és a letét kiadásának részletes feltételeit – egyben okiratra vonatkozó **letéti szerződésnek és letéti igazolásnak is minősül**. Okiratszerkesztő letéteményes ügyvéd jelen jogüggyellett összefüggésben a négy (4) példány eredeti tulajdonjog bejegyzési engedély letéti kezelését külön ellenérték nélkül végzi.

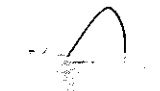
10. Eladó ezen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár javára történt hiánytalan megfizetéséről okiratszerkesztő ügyvédet – az utolsó vételár részletnek a bankszámláján való jóváírását követően haladéktalanul, de legkésőbb kettő (2) napon belül – írásban és hitelt érdemlő módon, lehetőség szerint a kocsisferencjosef@gmail.com e-mail címről a tibor@juhaszgyugved.com e-mail címre küldött elismerő nyilatkozattal értesíti. Felek rögzítik, hogy a teljes vételár kiegyenlítéséről elsődlegesen az Eladó köteles tájékoztatni eljáró ügyvédet, ennek elmaradása esetén azonban a Vevők is jogosultak a teljesítést banki bizonylattal igazolni. Szerződő Felek abban állapodnak meg, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedélyeket – a vételár hiánytalan megfizetésének bármelyikük részéről történt hitelt érdemlő igazolását követő öt (5) napon belül – okiratszerkesztő ügyvéd lesz jogosult és egyben köteles benyújtani az ingatlanügyi hatósághoz, ezáltal pedig kezdeményezni a Vevők tulajdonjogainak bejegyzésére és az Eladó fennálló tulajdonjogának egyidejű törlésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárást, melynek elvégzésére eljáró ügyvéd ezen okirat ellenjegyzésével kötelezettséget vállal. Felek tudomásul veszik, hogyha a teljes vételár Eladó javára történt kiegyenlítése a fentieknek megfelelő módon igazolásra kerül, abban az esetben okiratszerkesztő ügyvéd az általa letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedélyek kiadását és földhivatali benyújtását nem tagadhatja meg. Jelen jogüggyellett teljesülésének elmaradása esetén eljáró ügyvéd az általa letétbe vett tulajdonjog bejegyzési engedélyeket a jogszabály által előírt iratőrzési idő végéig megőrzi, majd annak leteltét követően azokat megsemmisíti, azzal azonban, hogy az adásvételi szerződés teljesítésének megghiúsulását követően az Eladó által benyújtott írásbeli kérelemre a bejegyzési engedélyeket részére a letétből kiadni köteles. A tulajdonjog bejegyzési engedélyek kizárólag a jelen szerződésben szabályozott esetekben adhatók ki a letétből. Ha az adásvételi szerződés megszűnésével vagy a bejegyzési engedélyek kiadásával kapcsolatban a Felek között vita állna fenn, abban az esetben okiratszerkesztő ügyvéd jogosult a tulajdonjog bejegyzési engedélyeket – az Eladó költségére – bírósági letétbe helyezni.
11. Felek rögzítik, hogyha a Vevők a teljes vételár kiegyenlítésével – nekik felróható, vagy a felelősségi/érdekkörükben felmerülő okból – **nyolc (8) napot meghaladó késedelembe esnek, abban az esetben az Eladó jogosulttá válik jelen adásvételi szerződéstől** – az érdekmúlás bizonyítása és póthatáridő tűzése nélkül – a Vevőkhöz intézett egyoldalú nyilatkozattal írásban elállni. Az Eladó elállásáig lehetőség van a szerződés teljesítésére. A Vevők fizetési késedelmén kívüli más okból az Eladót nem illeti meg jelen szerződés egyoldalú megszüntetésének a joga. Főszabály szerint az elállási nyilatkozat az átvétellel hatályosul, a Felek azonban jogszerűnek és átvétel hiányában a kézbesítés első alkalommal történő megkísérlésének a napján hatályosulnak tartják az elállási jog gyakorlását akkor is, hogyha a Vevők fentebb rögzített közös címeiről „nem kereste”, „átvételt megtagadta”, „kézbesítés akadályozott”, „címezett ismeretlen” vagy „elkölthözött” jelzéssel érkezik vissza Eladóhoz az elállást tartalmazó ajánlott postai levélküldemény. Hatályosulnak minősülő eladói elállás esetére a Vevők már ezen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen szerződés alapján az 1. pontban körülírt ingatlanra vonatkozóan javukra bejegyzett vevői joga(ka)t az illetékes Földhivatal törölje az ingatlan-nyilvántartásból. A Vevőknek felróható, avagy a felelősségi/érdekkörükben felmerülő okból bekövetkező késedelmes teljesítés esetén a Vevők a késedelembe esés időpontjától kezdődően, az esedékessé vált vételár részleten felül és arra vetítve, a késedelemmel érintett naptári fél év első napján érvényes jegybanki alapkamat kétszeresével megegyező mértékű éves késedelmi kamatot is kötelesek az Eladó részére fizetni.
12. Szerződő Felek abban állapodnak meg, hogy az Eladó köteles a teljes vételár javára történt kiegyenlítését követő **nyolc (8) napon belül** – a megtekintéskorinak megfelelő állapotban és ingóságoktól kiűrt állapotban – Vevők birtokába bocsátani az ingatlant, annak valamennyi kulcsával, illetve jogi értelemben vett alkotórészével és tartozékával együtt. Felek rögzítik, hogyha az Eladó a birtokbaadási kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, abban az esetben – a késedelembe esés első napjától számítottan, a szerződősszerű birtokátruházás megtörténtéig terjedő teljes időszakra – napi 10.000.- (tízezer) forint összegű késedelmi kötbért köteles fizetni a Vevők javára. A birtokbavétellel a kárveszély-viselés terhe Vevőkre átszáll, vagyis attól kezdve már kizárólag a Vevők szedik az ingatlan hasznait, viselik terheit és mindazt a kárt, melynek megtérítésére mást kötelezni nem lehet. Felek az ingatlan birtokának átruházásáról átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a közüzemi fogyasztásmérők közösen leolvasott állásait is. Szerződő Felek vállalják, hogy az átadás-átvételt követő tizenöt (15) napon belül egymással együttműködve eljárnak a közüzemi szolgáltatóknál az ingatlanhoz tartozó mérőórák és szolgáltatási szerződések Vevők nevére történő átiratása érdekében. Az érintettek a <https://e-bejelento.gov.hu> weboldalon elérhető adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételével a közműveik átiratását és az adatváltozásaik átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik a közüzemi szolgáltatóktól.
13. Felek tudomásul veszik, hogy – az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes körzeten működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet 1. számú mellékletének 1.13.2. f) pontja alapján – tulajdonosváltáskor az Eladó gondoskodni köteles a lakóépületben lévő lakás villamos berendezéseinek villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzéséről, amennyiben a tulajdonosváltás időpontjához képest hat (6) évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) nem áll rendelkezésre. Erre figyelemmel az Eladó vállalja, hogy a lakóház villamos biztonsági felülvizsgálatát saját költségére elvégezteti és az arról készült minősítő iratot legkésőbb az ingatlan birtokának átruházásakor a Vevők részére átadja.

14. Felek rögzítik, hogy míg jelen szerződés megszerkesztésének ügyvédi munkadíja, valamint a vevői jog és a tulajdonjog bejegyzésének földhivatali eljárás díjai a Vevő(ke)t terhelik, addig az energetikai tanúsítvány elkészítésének és a villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzésének költségeit az Eladó viseli. Vevők előadják, hogy ezen szerződés megkötését közvetlenül megelőzően értékesítették az 1/2-1/2 arányú kizárólagos tulajdonukban álló tápiógyörgyei 181 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar” rendeltetési módú, természetben 2767 Tápiógyörgye, Vasvári Pál utca 11. szám alatti címen található, és a jelen szerződés tárgyát képezőnél nagyobb értékű lakóingatlanjukat, melyre figyelemmel kérik a tisztelt Nemzeti Adó- és Vámhivaltól, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan megvásárlása vonatkozásában *az illetékekről* szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 21. § (2) bek. b) pontja alapján, a **cserépítő vétel szabályai** szerint járó **illetékmentességet** szíveskedjen mindkettejük javára figyelembe venni. Szerződő Felek úgy nyilatkoznak, hogy az adásvételi jogüggyel összefüggő közterhekről megkapták és megértették eljáró ügyvéd részletes szóbeli tájékoztatását, melynek lényege szerint míg ezen szerződésből eredően az Eladót személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség terhelheti, addig a Vevők – az igényelt illetékmentesség feltételeinek való megfelelés esetén – várhatóan nem lesznek kötelesek visszatértes vagyonszerzési illeték fizetésére. Vevők tudomásul veszik, hogy a tárgybeli ingatlan tulajdonjogának megszerzését – a helyi adófizetési kötelezettségük (kommunális adó) megállapítása érdekében – kötelesek lesznek a törzsi települési önkormányzathoz bejelenteni.
15. Szerződő Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen okiratban foglaltak teljesítése érdekében egymással együttműködnek, ennek keretében pedig minden olyan szükséges és észszerű nyilatkozatot, valamint intézkedést megtesznek, ami általában elvárható azért, hogy az adásvételi jogüggyel által célzott joghatások bekövetkezzenek. Felek vállalják továbbá, hogy ezen jogüggyel teljesülésének bármely okból történő elmaradása esetén a meghátrálási ok bekövetkezéséről egymást és okiratszerkesztő ügyvédet haladéktalanul írásban tájékoztatják, ettől számított tizenöt (15) napon belül pedig jelen adásvételi szerződés felbontása és a szerződéskötést megelőző állapot helyreállítása érdekében kölcsönösen együttműködve eljárnak, valamint egymással teljeskörűen elszámolnak.
16. Eladó úgy nyilatkozik, hogy a tárgybeli ingatlan nem áll bírói zár alatt, nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként vállalkozásnak nem része és nem fedezete, illetve nincs nyilvántartva egyéni vállalkozás, gazdálkodó szervezet vagy más jogi személy bejegyzett székhelyként/telephelyként/fióktelepeként/központi ügyintézésének helyeként sem. Eladó vállalja, hogy a birtokátruházás napjáig gondoskodik mindazon természetes személy hatósági kijelentkezéséről, aki(k)nek jelenlegi bejelentett lakóhelyül vagy tartózkodási helyül az eladással érintett ingatlan szolgál.
17. Szerződő Felek egybehangzóan **nyilatkozzák, hogy** nagykorú, **cselekvőképes magyar állampolgárok**, akiknek ügyletkötési képessége korlátozás alá nem esik, a magyar nyelvet értik és folyékonyan beszélik, valamint írni-olvasni tudásuk és belátási képességük teljes birtokában vannak.
18. A Megbízók tudomásul veszik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd – a *pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról* szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.), az *ügyvédi tevékenységről* szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) és a 10/2019. (VI. 24.) MÜK Szabályzat előírásai alapján – irodája ügyfeleit azonosítani köteles. Az azonosítás során eljáró ügyvéd kötelezettsége az Eladó és a Vevők által bemutatott – a Pmt. szerinti – személyazonosításra alkalmas okmányok hitelességét és érvényességét egyrészt megtekintéssel, másrészt pedig az Energiaügyi Minisztérium elektronikus JÜB2 rendszeréből történt adatlekérdezés útján ellenőrizni. Ezen okirat aláírásával a Felek kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen szerződésben és mellékleteiben feltüntetett személyes adataik az okiratokban rögzítésre kerüljenek; a tudomására jutott személyes adataikat pedig okiratszerkesztő ügyvéd az ügyvédi megbízás teljesítése során és annak érdekében, jogszabályban meghatározottak szerint kezelje. Vevők kijelentik, hogy jelen jogüggyel nem ütközik a Pmt. rendelkezéseibe, az ingatlan vételára ugyanis törvényes forrásból származik. Szerződő Felek közösen nyilatkozzák, hogy ezen ügyletkötés során saját nevükben és érdekükben járnak el, illetve nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, sem kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának vagy kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek.
19. Szerződő Felek együttesen **megbízák és meghatalmazzák dr. Juhász Tibor egyéni ügyvédet** (irodászékhelye: 5000 Szolnok, Óvoda utca 8., ügyvédi igazolványszáma: 00002062) **ezen szerződés és a hozzá kapcsolódó egyéb okiratok elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint azzal, hogy a jogi képviselőiket** – a jelen szerződésben foglaltak alapján, az 1. pontban körülírt ingatlan érintően – egyrészt a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog és a tulajdonjog Vevők javára történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, valamint az Eladó bejegyzett tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból való törlése érdekében **az ingatlanügyi hatóság előtt**, másrészt a helyi önzonosság védelméről szóló jogszabályokban rögzített jogvédelmi eszközökkel összefüggő eljárásokban Törtel Község Önkormányzatának Képviselő-testülete, Polgármestere és Jegyzője előtt **teljes jogkörrel ellátva**; az ingatlan tulajdonjogának Vevők általi megszerzését pedig illetékszabás végett a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé – a B400E jelű adatlapok kitöltésével, aláírásával és benyújtásával – bejelentse. **Okiratszerkesztő ügyvéd a kapott megbízást és meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.** Megbízott ügyvéd kijelenti, hogy az okiratszerkesztés során a legjobb tudása és jogi meggyőződése szerint járt el, messzemenőig figyelembe véve az Eladó és a Vevők kinyilvánított szerződési akaratát, mindemellett azonban a Felek szerződésszegő magatartásáért, rejtett szándékáért, illetve a téves vagy tudatosan hamis adatközléséért kizárja saját felelősségét. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a jelen jogüggyel összefüggésben általa okozott károkért való felelősségét a Magyar Ügyvédek Kölcsönös Biztosító Egyesületénél (MÜBSE) fennálló kötelező felelősségbiztosítása által káreseményenként térített legmagasabb összegben limitálja, míg azon okozott kár esetében, amelynél a biztosító helytállásra nem köteles (beleértve ebbe az önrészt és a MÜBSE által nem fedezett kárreszt is), ott

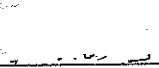
felelősségét az ügyvédi munkadíja mértékében korlátozza. A Megbízók kijelentik, hogy ezen okiratban rögzítetteken túl egyéb kérést vagy utasítást a megbízott ügyvéddel nem közöltek; a szerződésben szereplő adatok helyességét ellenőrizték; más írásba foglalni nem kívántak; jelen okirat a közöttük létrejött megállapodást helyesen tartalmazza; okiratszerkesztő ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak az adásvételi szerződés megkötésére és annak következményeire vonatkozóan, valamint az adásvételi jogügyletet érintő releváns adó-, illeték és egyéb jogszabályi rendelkezésekről, melyeket megértettek. Szerződő Felek közösen nyilatkozzák, hogy külön okiratba foglalt tényvázlát felvételét nem kérték, ezen okiratot ugyanis elfogadják egyben ügyvédi tényvázlátnak és – az Üttv. 29. § (3) bekezdése alapján – megbízási szerződésnek.

20. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a hatályos magyar jogszabályok, azon belül is különösen a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.
21. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogyha ezen okirat valamely rendelkezése érvénytelennek bizonyul vagy azzá válik, ennek bekövetkezése az adásvételi szerződés egészére nem hat ki (részleges érvénytelenség), hanem a Felek az érvénytelen részt a szerződéskötéskori ügyleti akaratuknak leginkább megfelelő érvényes rendelkezéssel pótolják.
22. Felek kinyilatkoztatják, hogy a jelen jogügyletből eredő esetleges jövőbeni jogvitáikat igyekeznek elsősorban egymás érdekeinek kölcsönös szem előtt tartásával békésen, egyeztetések és egyezségkötés útján rendezni; ezek elhúzódása vagy sikertelensége esetére azonban alávetik magukat a **Ceglédi Járásbíróság** kizárólagos illetékességének.
23. Szerződő Felek közösen nyilatkozzák, hogy ezen okiratot elolvasták és értelmezték, valamint annak tartalmát okiratszerkesztő ügyvéd részletesen el is magyarázta számukra, melyet követően jelen adásvételi szerződést – mint a valósággal és a befolyásmentes szabad akaratukkal mindenben megegyezőt – saját kezükkel jóváhagyólag aláírták.
24. Ezen okirat huszonnégy (24) számozott pontból és hét (7) számozott oldalból áll, valamint tíz (10) eredeti és egymással mindenben megegyező példányban készült. Aláírásukkal a Felek kifejezetten elismerik, hogy jelen adásvételi szerződés fejenként legalább egy (1) eredeti példányát okiratszerkesztő ügyvédtől átvették.

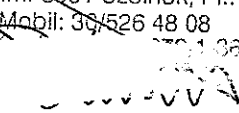
Kelt: **Cegléd**, 2025. év november hó 28. napján


Kocsis Ferenc József
/ eladó /


Bak Gáborné
/ vevő /


Bak Balázs Gábor
/ vevő /

Okiratszerkesztő ügyvédként egyrészt nyilatkozom, hogy jelen ingatlan adásvételi szerződés megfelel a hatályos magyar jogszabályoknak, illetve a szerződő Felek azonosítását elvégeztem, akik ezen okiratot előttem, saját kezűleg írták alá; másrészt igazolom, hogy az Eladó által külön okiratban megadott tulajdonjog bejegyzési engedélyt – négy (4) egymással megegyező eredeti példányban – letétbe vettem. Alulírott, **dr. Juhász Tibor egyéni ügyvéd** (irodám székhelye: 5000 Szolnok, Óvoda utca 8., KASZ: 36062355) jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Cegléden, 2025.11.28. napján:


Dr. Juhász Tibor
ügyvéd
Székhely: 5000 Szolnok, Óvoda utca 8
Postacím: 5001 Szolnok, Pf.: 168
Mobil: 30/526 48 08

Dr. Juhász Tibor
ügyvéd