

202/115-2/2026

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Közzététel: 2026.01.26.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló, eladó
határidő utolsó napja: 2026.01.27.
A megadott határidő jogvesztő!
Levétele napja:

amely létrejött egyrészről

Balogh Krisztián (születési név: Balogh Krisztián, születési hely, idő:, anyja neve:, személyi azonosító:, állampolgárság: magyar, lakcím: 2747 Törtel, Temető út 8., személyi igazolvány szám:, adóazonosító:, *mint eladó (a továbbiakban: mint Eladó) valamint*

Balogh Krisztiánné (születési név: Burai Rozália, születési hely, idő:, anyja neve:, személyi azonosító:, állampolgárság: magyar, lakcím: 2747 Törtel, Temető út 8., személyi igazolvány szám:, adóazonosító:, *mint holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultja (továbbiakban: Haszonélvező) másrészről*

Boldizsár- Abonyi Edina Alexandra (születési név: Abonyi Edina Alexandra, születési hely, idő:, anyja neve:, személyi azonosító:, állampolgárság: magyar, lakcím: 2700 Cegléd, Köztársaság utca 10. 7/4., személyi igazolvány szám: 808437PE, adóazonosító: 8420020885), *mint vevő (a továbbiakban: mint Vevő) valamint*

Gulyás Anita (születési név: Gulyás Anita, születési hely, idő:, anyja neve:, személyi azonosító:, állampolgárság: magyar, lakcím: 5055 Jászládány, Alkotmány utca 18., személyi igazolvány szám:, adóazonosító:, *mint vevő (a továbbiakban: mint Vevő) együttesen, mint Szerződő Felek között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:*

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban **Törtel belterület 670 hrsz.** alatt felvett és nyilvántartott 756 m² alapterületen fekvő, „*kivett lakóház, udvar*” megnevezésű ingatlan, amely természetben 2747 Törtel, Jókai út 4/A. szám alatt található.

Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket, hogy az ingatlanról lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat alapján megállapítható, hogy a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap I. részén 2. sorszámmal 3725/1959.01.02. bejegyző határozatszám szerint az ingatlant Átjárási szolgalmi jog illeti a TÖRTEL belterület 671 hrsz-ú ingatlant terhelő Átjárási szolgalmi jog alapján az utcai vonalon és az udvari mezsgyén létesülő kapukon.

2./ Jelen szerződés aláírásával Eladó Vevőknek eladja, Vevők pedig Eladótól – az általuk megtekintett és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban 1/2-1/2 tulajdoni hányad arányban megvásárolják a fenti 1./ pontban körülírt ingatlant. Vevők kijelentik, hogy az ingatlant megtekintették állapotát felmérték, gondos mérlegelés után döntöttek vételi szándékukról, egyúttal nyilatkozzák, hogy az ingatlant a megtekintett állapotban megvásárolják.

3./ Vevők az 1./ pontban részletezett ingatlant megvásárolják a közösen kialakított **5.000.000 Ft.-, azaz Ötmillió forint** összegű vételárért adásvétel jogcímen.

Felek a vételár meghatározása során az elvárható gondossággal és kellő körültekintéssel jártak el, így azt az ingatlan értékével feltétlen arányban állónak tartják; lemondanak a jogukról, hogy erre hivatkozva a szerződést megtámadják /Ptk. 6:98.§ (2) /.

.....
Balogh Krisztián-Eladó

.....
Balogh Krisztiánné-haszonélvező

.....
Gulyás Anita- Vevő

.....
Boldizsár- Abonyi Edina Alexandra- Vevő

.....
Dr. Váradi Tibor- ügyvéd

Vevők a vételárat az alábbiak szerint fizetik meg Eladó részére.

3.1. Vevők **500.000 Ft.-, azaz Ötszázezer forint** összegű vételárreszt jelen adásvételi szerződés aláírásának napján készpénzben fizetnek meg Eladó részére. Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza, hogy ezen összeget maradéktalanul átvette.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a fenti vételárreszt foglalónak minősül. Szerződő Felek rögzítik, hogy tájékoztatást kaptak eljáró ügyvédtől a foglaló szabályairól, jogi természetéről. Nyilatkozzák, hogy ezen tájékoztatást megértették. Ha a Felek a szerződést teljesítik, az átadott foglaló összege megfizetett vételárresznek minősül. A teljesítés meghíúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

3.2. Vevők a fennmaradó egyben utolsó **4.500.000 Ft.-, azaz Négymillió-ötszázezer forint** összegű vételárreszt készpénzben fizetik meg Eladó részére, attól a naptól számított 3 munkanapon belül, amikor Törtel Község Önkormányzata által kiállított elővásárlási jog alóli mentesülésről szóló igazolást Szerződő Felek átvették.

4./ Eladó szavatol a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy külső harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a Vevők tulajdonszerzését vagy birtokba lépését akadályozná, korlátozná vagy kizárná. Eljáró ügyvéd az ingatlant terhelő bejegyzésekről, jogi státuszáról és tulajdoni viszonyairól általa lekérdezett tulajdoni lappal is megbizonyosodott. Szerződő felek továbbá rögzítik, hogy nem szerepel széljegy az ingatlan tulajdoni lapján.

Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapmásolat tanúsága szerint a tulajdoni lap III. részén 1. sorszámmal 1. bejegyző határozat számmal Balogh Krisztiánné (Születési név: Burai Rozália, Születési év: 1979, Anyja neve: Burai Terézia, Jogosult címe: 2747 TÖRTEL, Temető út 8.) holtig tartó haszonélvezeti joga szerepel.

Balogh Krisztiánné, mint haszonélvező jelen adásvételi szerződés aláírásával feltételtől mentesen és visszavonhatatlanul ellenérték nélkül lemond a holtig tartó haszonélvezeti jogáról, valamint feltételtől mentesen és visszavonhatatlanul hozzájárul, valamint kéri az illetékes földhivatali osztályt, hogy a 96291/2024.07.31. bejegyző határozat számmal bejegyzett **holtig tartó haszonélvezeti jogát az ingatlan-nyilvántartásból töröljék.**

Eladó kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban nincs tudomása rejtett vagy egyéb hibáról, amely gátolná, illetve zavarná a rendeltetésszerű használatot. Eladó szavatol azért is, hogy az ingatlant semmilyen közüzemi költségtartozás nem terheli, nyilatkozza, hogy nem áll fenn tartozás a közüzemi szolgáltatók felé. Amennyiben a közüzemi szolgáltatások Vevők nevére történő átírása során a közüzemi szolgáltató arról nyilatkozik, hogy a birtokbaadás napját megelőzően keletkezett közüzemi költségtartozás, ezen esetleges tartozások megfizetésére Eladó köteles.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerint jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan energetikai jellemzőit hatályos energetikai tanúsítvánnyal tanúsítani szükséges, melyet Eladó köteles elkészíttetni, valamint tájékoztatja Szerződő Feleket arról, hogy Eladó köteles elkészíttetni a villamosbiztonsági felülvizsgálati jegyzőkönyvet is, melyet köteles Vevők részére átadni. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával nyilatkozzák, hogy a fenti tájékoztatást megértették.

.....
Balogh Krisztián-Eladó

.....
Balogh Krisztiánné-haszonélvező

.....
Gulyás Anita- Vevő

.....
Boldizsár- Abonyi Edina Alexandra- Vevő

.....
Dr. Váradi Tibor- ügyvéd

Szerződő Felek rögzítik, hogy Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2025. (X. 31.) önkormányzati rendelete, valamint a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény alapján Törtel Község Önkormányzata az elővásárlási jog alól mentesülést biztosíthat egyedi eljárásban. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra vonatkozóan, hogy az elővásárlási jog alóli mentesítés ügyében közösen eljárnak az Önkormányzat előtt a mentesülésre vonatkozó igazolás beszerzése iránt.

5./ Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlan megvásárlásával egyidejűleg Boldizsár- Abonyi Edina Alexandra 1/2 arányú tulajdoni hányadára **Gulyás Anita** (születési név: Gulyás Anita, születési hely, idő: Cegléd, anyja neve: ..., személyi azonosító: ..., állampolgárság: magyar, lakcím: 5055 Jászládány, Alkotmány utca 18., személyi igazolvány szám: 387657RE, adóazonosító: 8397251596) **járára holtig tartó hasznélvezeti jogot létesítenek ingyenesen.**

Szerződő Felek feltételtől mentesen és visszavonhatatlanul hozzájárulnak, valamint kérik az illetékes földhivatali osztályt, hogy a Boldizsár- Abonyi Edina Alexandra 1/2 arányú tulajdoni hányadára **Gulyás Anita holtig tartó hasznélvezeti jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.**

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevők adásvétel jogcímen történő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatot az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg aláírásra kerülő letéti szerződés szerint külön Dr. Váradi Tibor ügyvéd által 3 példányban ellenjegyzett okiratban adja meg azzal, hogy annak két eredeti példányát az ügyvéd a teljes vételár Eladó részére történt igazolt megfizetése esetén köteles az illetékes földhivatali osztályhoz benyújtani. A letéti szerződés tartalmazza, hogy az Eladó a kifizetések tényéről **haladéktalanul** köteles értesíteni Dr. Váradi Tibor eljáró ügyvédet, a folyósítás (kifizetés) tényéről szóló írásbeli nyilatkozatának személyes átadásával, vagy az aláírt nyilatkozatának a tibordrvaradi@gmail.com e-mail címre szkennelt formában történő eljuttatásával.

Szerződő Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy az Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja. Szerződő Felek feltételtől mentesen és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, valamint kérik a földhivatali osztályt, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 20.§ 18. pont szerinti **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze 6 hónapos időtartamra** az eladás tárgyát képező egész ingatlanra vonatkozóan Vevők járára 1/2 -1/2 arányban.

6./ Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásának napján Vevők birtokába bocsátja az 1./ pontban részletezett ingatlant. Ennek során Eladó köteles az ingatlan rendeltetésszerű használatát biztosítani. Szerződő felek megállapodnak, hogy a közüzemi mérőállásokat/mérőállást Vevők birtokba lépésének napján közösen leolvassák, erről átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel. Szerződő felek megállapodnak, hogy a közüzemi mérőállás és szolgáltatási szerződés Vevők nevére történő átírását legkésőbb a birtokbaadást követő 15 napon belül kezdeményezik a közüzemi szolgáltatónál, s mindaddig amíg a mérőállás átírásra nem került, Eladó a birtokbaadás napján felvett átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzített óraállás szerint vállalja a közüzemi díjak megfizetését a fenti ingatlanra vonatkozóan. A közüzemi szolgáltatási szerződések Vevő nevére történő átírása során Eladó és Vevő eleget tehetnek bejelentési kötelezettségüknek külön-külön is, de akár közösen, egymás egyidejű jelenlétében vagy meghatalmazottjuk útján is eljárhatnak a jogügylet során.

7./ Vevők a birtokbaadás napjától kezdve kizárólagosan viselik az ingatlan terheit, illetve húzzák annak hasznait, és a kárveszély-viselés terhe is ezzel a nappal száll át Vevőkre.

.....
Balogh Krisztián-Eladó

.....
Balogh Krisztiánné-hasznélvező

.....
Gulyás Anita- Vevő

.....
Boldizsár- Abonyi Edina Alexandra- Vevő

.....
Dr. Váradi Tibor- ügyvéd

Dr. Váradi Tibor
ÜGYVÉD
5000 Szolnok, Ady Endre út 46.
Adószám: 55259091-1-36
Számla: 11600006-00000000-04131923

8./ A visszerthes vagyonszerzési illeték, az ügyvédi munkadíj, valamint az ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díj a Vevőket terhelik. Vevők nyilatkozzák, hogy másik lakástulajdonukat 3 éven belül eladták, és a vásárolt ingatlan forgalmi értéke kisebb az eladott ingatlan forgalmi értékénél, erre tekintettel kérik a Vevők, hogy a Tisztelt Illetékhivatal szíveskedjen illetékmentességet biztosítani.

A haszonélvezeti jog alapítás körében Vevők nyilatkozzák, hogy testvérek, erre tekintettel ingyenesen alapítják a haszonélvezeti jogot és kérik a Tisztelt Illetékhivatalt, hogy a testvérek közötti ajándékozással kapcsolatos szabályok alapján szíveskedjenek illetékmentességet biztosítani.

9./ Eladó kijelenti, hogy jelen szerződéssel érintett ingatlant gazdasági társaság, egyéni vállalkozó, illetőleg egyéb gazdálkodó, avagy civil szervezet székhelyként, telephelyként, avagy fióktelepként nem jelölte meg és nem használja.

10./ Szerződő Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek sem ingatlan eladási, sem ingatlanszerzési képessége korlátozás alá nem esik, így jelen jogügylet létrejöttének törvényes akadálya nincs.

11./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása, és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 munkanapon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Ezek ellenőrzése során az ügyvéd köteles a megbízók által rendelkezésére bocsátott azonosításra alkalmas okiratokat bemutatni, szükség esetén másolatot készíteni, és amennyiben ezt indokoltnak látja, az adatokat a KEKKH által működtetett (JüB.) rendszeren keresztül ellenőrizni. Szerződő felek tudomásul veszik azt is, hogy amennyiben az ellenőrzéshez nem járulnak hozzá, úgy az ügyvéd a közreműködését megtagadni köteles.

12./ Szerződő felek megbízzák és meghatalmazzák Dr. Váradi Tibor ügyvédet – székhelye: 5000 Szolnok, Ady Endre út 46. kamarai azonosító száma: JNSZ. 36075262 – jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a földhivatal osztály és illetékhivatal előtti eljárásban jogi képviselőtük ellátásával. Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés, melyet Dr. Váradi Tibor ügyvéd szerkesztett, szerződéses akaratukat helyesen tartalmazza. Kijelentik, továbbá, hogy jelen szerződést mindennemű kényszerszól, vagy befolyástól mentesen, kizárólag saját akaratukból kötik meg. Szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak a szerződéskötéséről, valamint a kapcsolódó adó, illeték-, és egyéb jogszabályokról, így ezen okirat ügyvédi tényvázlatnak is minősül, mivel szerződő felek akaratával mindenben egyező. Alulírott Dr. Váradi Tibor ügyvéd kijelentem, hogy a meghatalmazást elfogadom.

.....
Balogh Krisztián-Eladó

.....
Balogh Krisztiánné-haszonélvező

.....
Gulyás Anita- Vevő

.....
Boldizsár- Abonyi Edina Alexandra- Vevő

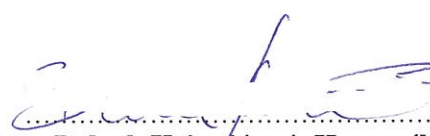
.....
Dr. Váradi Tibor- ügyvéd

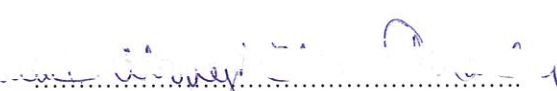
13./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadóak.

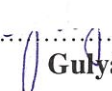
Szerződő felek jelen adásvételi szerződést elolvasás és együttes értelmezés után azzal írták alá, hogy az abban foglaltakat megértették és az szerződési akaratukkal mindenben megegyezik.

Kelt: Szolnokon, 2026. január 12. napján


.....
Balogh Krisztián- Eladó


.....
Balogh Krisztiánné- Haszonélvező


.....
Boldizsár- Abonyi EdinaAlexandra
Vevő


.....
Gulyás Anita- Vevő

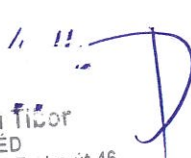
Alulírott Dr. Váradi Tibor ügyvéd nyilatkozom, hogy az általam készített okirat megfelel a hatályos jogszabályoknak, valamint, hogy a szerződő felek személyi azonosságáról megbizonyosodtam. Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara okiratszerkesztésről és az elektronikus ügyintézésről szóló mindenkor hatályos MÜK Szabályzatban foglalt előírásoknak.

Ellenjegyző ügyvéd neve: Dr. Váradi Tibor

5000 Szolnok, Ady Endre út 46.

KASZ: 36075262

Jelen okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem irodámban, Szolnokon, 2026. január 12. napján


Dr. Váradi Tibor
ÜGYVÉD
5000 Szolnok, Ady Endre út 46.
Adószám: 55259091-1-36
Szála: 11600606-00000000-84131926

