

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉSmely **egyrésztől: Mészáros Márk** (születési név:

sz.:

an.:

sz.sz.:

adóazonosító jel:

magyar állampolgár, email:

2) 2700 Cegléd, Mocsár u. 20. sz. alatti lakos, mint eladó, (továbbiakban: Eladó),

másrészről: Molnár Ferenc (születési név:

sz.:

an.:

sz.sz.:

adóazonosító jel:

magyar állampolgár, email:

1191

Budapest, Rákóczi u. 19. 6. em. 19. szám alatti lakos, mint Vevő (továbbiakban: Vevő) között a mai napon az alábbiak szerint jött létre:

1.) Eladó 1/1 tulajdoni arányú tulajdonát képezi a **Törtel belterület 1290/7 hrsz.** alatt vezetett, beépítetlen terület megnevezésű, 810 m² alapterületű, a természetben 2747 Törtel, Nagydíófa út 12. szám alatti ingatlan. (továbbiakban: ingatlan)

2.) Eladó tulajdonjogát az illetékes Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály (továbbiakban: Földhivatal) által nyilvántartott INYER/IULLAP/20260126/3910 megrendelés szám alatt kiadott e-hiteles tulajdoni lap-szemle másolattal igazolja.

3.) Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlant 11. pontban írtak szerinti teher terheli, azt elintézetlen széljegy nem terheli. Felek kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet hatályban nincs.

4.) Eladó eladja az 1.) pontban körülírt és meghatározott ingatlan 1/1-ed részt kitevő tulajdoni illetőséget, annak minden természetbeni és jogi tartozékával egyetemben, a közösen és kölcsönösen kialakított összesen **3.000.000 Ft, azaz Hárommillió forint vételárért.**

5.) Vevő megveszi tehermentesen, az egészhez képest 1/1-d arányban az 1.) pontban hivatkozott ingatlant megtekintett állapotban a 4.) pontban megjelölt vételárért.

6.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő a 4.) pontban meghatározott vételárát az alábbi ütemezésben fizeti meg Eladók részére hiánytalanul legkésőbb 2026. 02. 28. napjáig:

6.1. Vevő korábbi okirat szerint megfizetett 508.000 Ft, azaz Ötszáznyolcezer forint vételár-részt Eladó részére (300.000 Ft-ot, azaz háromszázezer forintot foglaló, 208.000 Ft-ot, azaz kettőszáznyolcezer forintot vételár-rész jogcímén) az OTP Ingatlanpont Kft. számláján történő jóváírással, melynek hiánytalan és fenti számlán történt jóváírását Eladó ezennel elismer és nyugtáz. Eladó a fenti számlán történt jóváírást akként tekinti, mintha vevő a saját kezeihez teljesített volna, fenti számlára történő átutalások akkor tekinthetők teljesítettnek, ha azok a fenti számlán jóváírásra kerülnek. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi intézményét szabályozó Polgári Törvénykönyv vonatkozó 6:185. § rendelkezéseit ismerik, az erre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást tudomásul vették, miszerint (1) a másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik. (2) Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. (3) A teljesítés meghíúsulásaért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. (4) A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít.

6.2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő a fennmaradó 2.492.000 Ft-t, azaz Kettőmillió-négyszázkilencvenkettőezer forint vételár-hátralékot a 6. pontban írt határidőig fizet meg eladónak eladó rendelkezése alatt álló OTP BANK Nyrt.-nél kezelt számlán történő jóváírással. Eladó a fenti számlán történt jóváírást akként tekinti, mintha vevő a saját kezeihez teljesített volna, fenti számlára történő átutalások akkor tekinthetők teljesítettnek, ha azok a fenti számlán jóváírásra kerülnek. Felek rögzítik, hogy a birtokbaadás napjának kitűzésével eladó kötelesek előljárni. Felek rögzítik, hogy a jelen pontban írt összeg megfizetésének feltétele az ingatlan tehermentesítése és egyidejű birtokbaadása. Eladó késedelme vevő fizetési késedelmét kizárja.

6.3.) Eladó jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a fenti pontokban rögzített vételár fizetési ütemezést ezennel tudomásul veszi, azt elfogadja.

7.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő a teljes vételár megfizetését egyidejűleg jogosult az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokába lépni, mely időpontban Eladó köteles az ingatlant megtekintett állapotban, szeméttől, lomoktól

Mészáros Márk eladó

Molnár Ferenc vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Cegléd, 2026. 01. 26. aszó ügyvéd

kiürített állapotban vevő birtokába bocsátani. Vevő a birtokbavételt követően jogosult szedni az ingatlan hasznait, ezen időponttól kezdődően viseli a kárveszélyt, és Vevő tartozik viselni ezen időponttól kezdődően az ingatlan használatával kapcsolatban felmerülő valamennyi költséget és kiadást. Eladó kijelenti, hogy vevő részére megtekintett állapotban adja birtokba a fenti ingatlant. Erre figyelemmel felek az Eladóknak az ingatlan vonatkozásában felmerülő kötelezettségek és kárterítési kötelezettségét, az esetleges rejtett hibákra is kiterjedően, a Ptk. 6:152. §-ában meghatározott keretek között kifejezetten és teljeskörűen kizárják, egyben rögzítik, hogy a vételárat erre a körülményre figyelemmel kölcsönösen határozták meg.

8.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy abban a nem várt esetben, amennyiben valamelyik fél a jelen szerződésben meghatározott határidők teljesítésével – önhibából eredően – késedelembe esik késedelmi kötbért nem kívánnak kikötni.

9.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokba adásával egyidejűleg, birtokbaadási jegyzőkönyv felvétele mellett, közösen rögzítik az ingatlanban esetlegesen található közműfogyasztók mérőóra állásait, mely rögzített mérőóra állásoktól kezdődően mért fogyasztás költségeinek fizetése már Vevőt terheli, míg az azt megelőző fogyasztás költségét Eladó köteles viselni. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 45/A §-a alapján szóban tájékoztatta őket az adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről, mely szerint a <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közművei átíratását és adatváltozásainak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik.

10.) Eladó az ingatlan teher-, per- és igénymentességéért szavatosságot vállal azzal, hogy azt III/ 3. alatt terhelő Bejegyző határozat, érkezési idő: 100698/2022.11.10 Elidegenítési tilalom 5 évre Átjegyezve a Törlet belterület 348 helyrajzi számú ingatlanról Eredeti határozat: 87598/2021.02.15 Név: Magyar Állam, melynek földhivatali és 2026. 02. 28. napjáig történő törölésére eladó szerződéses kötelezettséget vállal. Eladó kijelenti, hogy az ingatlant semmilyen közüzemi költségterhelés, adóhátrálék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adóterhelés, bírság, hozzájárulási díj nem terheli. Eladó szavatosságot vállal arra, hogy harmadik személynek az ingatlanon nem áll fenn (az ingatlan-nyilvántartáson kívül) olyan jogosultsága, amely a Vevőt az ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan Vevőnek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, melyből fakadóan ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogi jogosultság, illetve bármilyen elszámolási kötelezettség, mely Vevő tulajdonszerzését akadályozná. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan nem képezi házastársi/élettársi közös vagyon tárgyát. Eladó kijelenti továbbá, hogy a vételár hiánytalan megfizetését követően az ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincs nyilvántartva a hozzájárulásukkal, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

11.) Szerződő felek jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevő javára a tulajdonjog – az egészhez képest 1/1-ed tulajdoni arányban - adásvétel jogcímen bejegyzésre, eladó tulajdonjoga egyidejűleg törölni kerüljön az 1.) pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában a Földhivatal ingatlan-nyilvántartásánál, a 12.) pontban meghatározott módon letétbe helyezett eladói hozzájáruló nyilatkozatnak Földhivatalhoz történő benyújtását követően, melyre Vételár maradéktalan megfizetését követően kerül sor a hatályban lévő Inyt. 2021. évi C. tv. 48. §. És a fenti tv. És a Végrehajtásáról szóló 79/2023. (V. 15.) Korm. Rendelet alapján. Szerződő felek jelen okirat aláírásával ezennel feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy vevő javára a Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az 1. pontban írt ingatlan egészhez képest 1/1-ed tulajdoni arányban adásvétel jogcímen a jelen okirat földhivatali benyújtását követő 6 hónapos időtartamra bejegyzésre kerüljön az 1.) pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában a Földhivatal ingatlan-nyilvántartásánál. Eladó a teljes vételár kifizetéséig tulajdonjogát fenntartja. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az illetékes Földhivatal kérelmük okán a vevői jog bejegyzést a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó, arra alkalmas engedély benyújtásáig, de legfeljebb a jelen pontban megjelölt határidőig tartja fenn, a fenti határidő leteltével pedig, a tulajdonjog bejegyzésére alkalmas okirat érkeztetésének hiányában a Földhivatal vevői jog bejegyzését törli az ingatlan-nyilvántartásból.

12.) Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön, 4 eredeti példányban készült és ügyvéd által ellenjegyzett okiratban már most feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez adásvétel jogcímen, amely példányokat a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyez azzal, hogy azokat a letétet kezelő ügyvéd legkorábban a teljes vételár kifizetését, azaz a teljes vételárnak a 6.2.) pontban meghatározott eladói pénzforgalmi számlán történő jóváírását, vagy a teljesítési igazolás kézhezvételét követően haladéktalanul, de legkésőbb 2 munkanapon belül jogosult és köteles az illetékes Földhivatal felé benyújtani, Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése céljából.

Mészáros Márk eladó

Molnár Ferenc vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Cegléd, 2026. 01. 26. dr. Róka László ügyvéd

Eladó jelen okirat aláírásával szerződéses kötelezettséget vállal arra, hogy az Őt megillető vételár folyósításának tényéről, a 6.2.) pontban megjelölt számlán történő jóváírást követően haladéktalanul, írásban, a fejlécen lévő eladói e-mail címről, a mail címre történő üzenet és a jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt eladói számla javára való teljesítés megtörténte vonatkozó nyilatkozata megküldésével tájékoztatják okíratszerkesztő ügyvédet.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár kifizetését, vagy a teljesítési igazolás meglétét Vevő is jogosult – eladói számlára történő teljesítés eredményes visszavonhatatlan megtörténtét tanúsító eredeti cégszerűen aláírt pénzügyi átutalási igazolás megküldésével – igazolni okíratszerkesztő ügyvéd felé eladói értesítés elmaradása esetén, mely vevői igazolás alapján is jogosult és köteles okíratszerkesztő ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedély illetékes Földhivatal felé történő benyújtására. Szerződő felek a tulajdonjog bejegyzést engedélyező eladói nyilatkozat kezelésére vonatkozó, jelen pontban rögzített valamennyi szerződéses nyilatkozatuk vonatkozásában jelen okiratot egyben letéti szerződésnek is tekintik.

13.) Felek egybehangzóan megállapodnak abban, hogy a jelen jogügylet kapcsán felmerülő illeték (forgalmi érték 4%-a), ügyvédi munkadíj, ingatlan-nyilvántartási díj vevőt terhel, aki annak megfizetésére ezzel kötelezettséget vállal. Az Eladó nyilatkozik, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan értékesítéséből származó bevételével kapcsolatos esetleges személyi adó bevallási és fizetési kötelezettségével tisztában van, az nem képezi a jelen jogügylet tárgyát és az okíratszerkesztő ügyvéddel nem keletkeztet megbízási jogviszonyt az ezzel kapcsolatos tanácsadás, információ. A Felek kijelentik, hogy a postai küldeményeket a fél lakcímére szükséges küldeni, és a felek kölcsönösen elfogadják kézbesítettnek azokat a küldeményeket, amely a másik fél címéről nem kereste vagy elköltözött, címen ismeretlen jelzéssel érkeznek vissza a postai szolgáltatótól, a postai kézbesítés megkísérlésnek (első) napjával.

14.) Szerződő felek megbízást adnak Dr. Bertók László Ügyvédi Irodának (ül.: Dr. Bertók László ügyvéd, székhely: 2700 Cegléd, Malom u. 1. fsz.7., PMÜK KASZ: 36057576), hogy őket jelen jogügylettel kapcsolatosan a Földhivatal ingatlan-nyilvántartása előtt, és más hatóságok előtt jelen jogügylet befejezéséig teljes jogkörrel képviselje, jelen okiratot ellenjegyezze, a NAV B400-as adatlapot a rendelkezésre bocsátott információk alapján kitöltse és aláírja. Szerződő felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák okíratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen szerződésben esetlegesen fellelhető elírás, téves számítás stb. esetén a hibát saját hatáskörben jogosult, szerződő felek nevében is, javítani, korrigálni, továbbá a jelen jogügyletthez kapcsolódó földhivatali kérelem tévedésből, elírásból eredő esetleges hiányosságát, pontatlanságát jogosult saját hatáskörben, szerződő felek nevében is, kiegészíteni, javítani a jelen szerződésben rögzített szerződéses akarat kiváltása érdekében. Eljáró ügyvéd a fenti megbízást és meghatalmazást elfogadja azzal, hogy jelen meghatalmazás nem terjed ki a NAV-tól érkező küldemények átvételére, így azokat közvetlenül a szerződő felek részére kéri felek kézbesíteni.

15.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy okíratszerkesztő ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény, valamint az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (32-33. §) alapján fennálló kötelezettség teljesítése érdekében, az általuk, a személyi azonosító okmányaik (személyazonosító igazolvány, lakcím igazolvány) alapján közölt személyi adatokat a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren (JÜB) keresztül történő azonosítás céljából felhasználja, és azokat a jogszabályban meghatározottak szerint nyilvántartja. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket ügyintéző ügyvéd a fent hivatkozott jogszabályokban meghatározott kötelezettségek alapján, annak rendelkezéseivel összhangban és annak megfelelően azonosította. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének. Felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a Felek adatait az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd az adataikat az Európai Unió új Általános Adatvédelmi rendeletének (GDPR) 6. cikk 1/. bek. b/ és c/ pontjába foglaltak alapján adatkezelőként kezeli a jelen szerződésre vonatkozó sajátosságokat figyelembe véve, és adattovábbítóként kezeli a könyvelési és számlázási, számviteli feladati körében, illetve az ingatlan-nyilvántartási és az illetékkiszabási eljárások során.

16.) Szerződő felek kijelentik, hogy jelen jogügyletet érintő valamennyi szükséges tájékoztatást okíratszerkesztő ügyvédtől megkapták, így különösen az ingatlan-nyilvántartási eljárásra, Vevő tulajdonjogának bejegyzésére, az azzal kapcsolatban felmerülő költségviselésre, a lakóépület feltüntetésére, valamint a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (Sza tv.) 59-64. §-ában és az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 18-23. §-ában és 26-26/A. §-ában foglaltakra, illetve az ingatlan birtokbaadására, a kötbér érvényesítésére és az elállási jog gyakorlására vonatkozóan. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen okirat tényleges, befolyásmentes akaratukat rögzíti, melyre figyelemmel külön tényvázat felvételét nem kéri.

Mészáros Márk eladó

Molnár Ferenc vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Cegléd, 2026. 01. 26. dr. Bertók László ügyvéd

17.) Szerződő felek magyar állampolgárok, ügyletkötő képességükben korlátozva nincsenek, jelen jogügyletből eredhető vitás kérdéseik elbírálására kikötik a jogügylet helye szerint illetékes Járásbíróság/Törvényszék kizárólagos illetékességét.

Tényvázlati záradék: A szerződő felek jelen okiratot egyben az eljáró ügyvéddel kötött megbízási szerződésnek – tényvázlát – is tekintik, melynek keretében a felek aláírásukkal egyidejűleg kijelentik, hogy ezen adásvételi szerződés minden általuk lényegesnek tartott kérdést tartalmaz. Kijelentik a felek, hogy tájékoztatást kaptak az eljáró ügyvédtől a foglaló és az előleg közötti jogi megítélésbeli különbségekről, s tisztában vannak vele, hogy melyik jogcímnek mi a jogkövetkezménye a szerződési szándékuk módosulás, változás, megszűnése tekintetében, s ezek alapján kerültek bele a szerződésbe a fent részletezett rendelkezések a foglaló tekintetében. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés megszerkesztése, ellenjegyzése, tulajdonjog bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárás vitelével megbízott ügyvéd károkozásából eredő esetleges felelősségét limitálják az ügyvéd szakmai felelősség biztosítója általi helytállás erejéig. Az okírat szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a Magyar Ügyvédek Kölcsönös Biztosító Egyesületénél rendelkezik felelősségbiztosítással. Azon károkozás esetében, amelyekre a felelősségbiztosító a feltételei alapján helytállásra nem köteles, ott az okírat szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd felelőssége az ügyvédi munkadíja mértékében korlátozott. Amennyiben elutasítás vagy hiánypótlás miatt az okiratok valamelyikének vagy mindegyikének ismételt elkészítése és aláírása válik szükségessé, és az abban való közreműködést bármelyik Szerződő fél elmulasztja vagy megtagadja a Szerződő felek az okírat szerkesztő és ellenjegyző ügyvédeknek az ebből eredő károkért való felelősségét teljesen kizárják, ellene kártérítés iránt sem peres sem peren kívüli eljárást nem kezdeményeznek. A szerződő felek végezetül együttesen kijelentik, hogy nem állnak sem fizikai, sem pszichikai kényszer, tévedés, lenyomatás vagy megtévesztés alatt, továbbá kijelentik, hogy cselekvőképességük korlátozva nincsen, ezért érvényes jognyilatkozat-tételi képességgel bírnak, s nem áll fenn jelen szerződés aláírásakor olyan körülmény, tény vagy állapot, mely jelen adásvételi szerződés érvényességét részben vagy egészben érinthetné. A felek a jelen szerződést annak elolvasását követően aláírták, és abból egy-egy eredeti, aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek egyben tudomásul veszik, hogy a földhivatali határozatból – annak rendelkezésre állását követően – egy példányt az Ügyvédi Irodában átvehetnek. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a 2021. évi C. tv. Hatálybalépésével és ezen törvény kapcsán az átmeneti szabályokról rendelkező 2021. évi CXVI. Törvény alkalmazásával felmerültek országos és helyi szinten is anomáliák a jogalkalmazó földhivatali osztályoknál. Eljáró ügyvéd előadja, hogy jelen okiratot a legjobb szakmai tudása és jogszabályi ismerete alapján szerkesztette, azonban ennek ellenére előfordulhat, hogy az a célzott joghatás kiváltására módosítással alkalmas. Felek fentiekre tekintettel kötelezik magukat, hogy eljáró ügyvéd felhívására feltétel nélkül aláírják azon jellegű módosítást, mely a jelen szerződés tartalma szerinti célzott joghatás kiváltására alkalmas. Szerződő felek kijelentik továbbá, s erre kifejezetten kölcsönösen kötelezettséget vállaltak, hogy a jelen adásvételi szerződés teljesedésbe menetele érdekében egymással együttműködnek Ennek érdekében amennyiben szükséges, akár a Földhivatal, akár az okírat szerkesztő ügyvéd ilyen irányú felhívása esetén a szerződés teljesedésbe menetele érdekében szükségessé váló adásvételi szerződés módosítását, kiegészítését aláírják.

Letéti megállapodás

1./ Az okírat szerkesztő ügyvéd, mint Letéteményes a jelen adásvételi szerződés 12. pontjában említett tulajdonjog bejegyzési engedélyeket, mint letéti tárgyat a vevő, mint Kedvezményezett részére, az Adásvételi Szerződésben rögzített Vételár utolsó részletének az eladó, mint Letevő javára történő megfizetéséről rendelkező, az Adásvételi Szerződésben megjelölt teljes vételár megfizetését tanúsító igazolások, vagy a teljesítési igazolás kézhezvételéig, de legkésőbb a jelen szerződés aláírásától számított hat hónapig köteles őrizni. A Szerződő Felek a jelen megállapodásban foglalt letéteményesi kötelezettség teljesítéséért külön díjazást nem kötnek ki, a Letéteményes feladatát ingyenesen, letéti díj nélkül látja el.

2./ A letét kiadása

A Letéteményes a letétet a Kedvezményezett számlavezető bankja által eredeti példányban kiadott, a pénzügyintézet által folyósított utolsó vételárrész utalásáról szóló, a pénzügyintézet által eredeti példányban kiadott, az adásvételi szerződés szerinti utolsó vételárrész az eladó, mint Letevő fent rögzített bankszámlákra történő átutalását igazoló nyilatkozatának, vagy a teljesítési igazolás kézhezvétele után köteles az illetékes Földhivatalhoz benyújtani. Ezen rendelkezés tekintetében a pénzügyintézetek írásbeli, cégszerűen aláírt igazolásának az okírat szerkesztő, Letéteményes ügyvéd részére történő eljuttatásáról a vevő, mint Kedvezményezett köteles gondoskodni. A felek megállapodnak abban, hogy jelen okírat aláírásával felhatalmazzák a fenti Adásvételi Szerződésben rögzített utolsó vételár részösszeget folyósító pénzügyintézetet, hogy az utolsó vételár részösszeg eladó, mint Letevő részére történő folyósítását követően, az okírat szerkesztő ügyvédi irodát tájékoztathatja a teljes vételár megfizetéséről, tekintettel arra, hogy ezen vételár részösszeg a vételár utolsó vételár részösszegét képezi. Ezen tájékoztatást követően a Letéteményes köteles a Letevők által letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedélyeket az illetékes Kormányhivatala illetékes Ingatlan-nyilvántartási Osztályához benyújtani a Kedvezményezett tulajdonjogának bejegyzése végett. Letevő nyilatkozik, hogy a letét kiadásának ezen feltételével kapcsolatosan kifogása nincsen. Szerződő felek rögzítik, hogy ezen, jelen pontban részletezett letétkiadási feltételek bármelyikének teljesülése esetén, teljesül a jelen szerződéssel szabályozott letét kiadásának feltétele.

3./ A Letéteményes köteles és jogosult a letétet megsemmisíteni, amennyiben a jelen szerződésben foglalt fizetési határidő letelt vagy az Adásvételi Szerződéstől bármelyik fél elállt, azt felmondta, illetve ha az Adásvételi Szerződést a felek egyező akaratnyilvánítással megszüntették, felbontották – a Bank hozzájárulásának feltételével -, kivéve, ha az eladó, mint Letevő és a vevő, mint Kedvezményezett között az elállás, felbontás, felmondás, jogszerűségével kapcsolatban jogvita van és emiatt, vagy bármely olyan egyéb okból, amikor a letét jogosultja, a Letéteményes számára kétséget kizáró módon nem állapítható meg. Ebben az esetben a Letéteményes jogosult a letétet bírói letétbe helyezni.

A felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.

Mely szerződés felolvasás, elolvasás és megmagyarázás után helybenhagyólag aláíratott.

Cegléd, 2026. január 26.

Mészáros Márk eladó

Molnár Ferenc vevő

Szerkesztettem és ellenjegyeztem: Cegléd, 2026. 01. 26. Eljáró Ügyvéd

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁS

mely evprésszról: Mészáros Márk (születési név: , sz.: , an.: , sz.sz.:
adóazonosító jel: , magyar állampolgár, email: , 2700
Mocsár u. 20. sz. alatti lakos, mint eladó, (továbbiakban: Eladó),

másrészről: Molnár Ferenc (születési név: , sz.: , an.: , sz.sz.:
adóazonosító jel: , magyar állampolgár, email: , 1191 Budapest, Rákóczi u. 19.
6. em. 19. szám alatti lakos, mint Vevő (továbbiakban: Vevő) között a mai napon az alábbiak szerint jött létre:

1./ Felek a jelen szerződés aláírásával ezennel kijelentik és rögzítik, hogy közöttük 2026. 01. 26. napján adásvételi szerződés jött létre a Törtel belterület 1290/7 hrsz. alatt vezetett, beépítetlen terület megnevezésű, 816 m2 alapterületű, a természetben 2747 Törtel, Nagydiófa út 12. szám alatti ingatlan egésze tulajdonjogának átruházása céljából (továbbiakban: szerződés).

2./ Felek a jelen okiratban írtak szerint az 1.) pontban írt adásvételi szerződésüket közös megegyezéssel az alábbiak szerint módosítják:

3./ Felek kijelentik, hogy az 1.) pontban hivatkozott adásvételi szerződés 3.) pontját az alábbiak szerint módosítják:

„3.) Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlant 11. pontban írtak szerinti teher terhel, azt elintézetlen széljegy nem terheli. Felek kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet hatályban van Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2025. (X. 31.) önkormányzati rendelete okán Törtel Község Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a helyi önazonosság védelmében az alábbi jogvédelmi eszközöket vezette be: a) elővásárlási jog (dologi jogvédelmi eszköz), b) lakcímlétesítési tilalom (személyi jogvédelmi eszköz), c) lakcímlétesítési engedély (személyi jogvédelmi eszköz), d) betelepülési hozzájárulás (személyi jogvédelmi eszköz).

Fenti rendelet alapján az Elővásárlási jog az alábbiak szerint alakul: A Képviselő-testület Törtel Község közigazgatási területén a helyi önazonosság védelme érdekében bevezeti a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényben (a továbbiakban: Hövtv.) meghatározott elővásárlási jogot, a Hövtv. 8. § (1) bekezdésében meghatározott sorrendben.

Az elővásárlási jog gyakorlásáról való, egyedi eljárásban történő döntés jogköre a Képviselő-testületet illeti meg. Az eljárást a Hövtv. 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 az ingatlant vásárolni kívánó nagykorú személy, vagy az ingatlant vásárolni kívánó kiskorú nevében eljáró törvényes képviselője, vagy gyámja (a továbbiakban együtt: ingatlant vásárolni kívánó nagykorú személy) részére.

Amennyiben a Képviselő-testület személyes meghallgatást rendel el, azon az ingatlant vásárolni kívánó nagykorú személy köteles megjelenni és a neki feltett kérdésekre válaszolni. A Képviselő-testület elrendelheti az ingatlant vásárolni kívánó nagykorú személlyel közösen költöző nagykorú személy(ek) meghallgatását is.

A Képviselő-testület döntése ellenére a meghallgatáson meg nem jelenő ingatlant vásárolni kívánó nagykorú személy, vagy a meghallgatáson szintén meg nem jelenő, vele 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.

Törtel Községben a fenti rendelet alapján Lakcímlétesítési tilalom is érvényben van: Nem létesíthet Törtel Község közigazgatási területén található ingatlan vonatkozásában lakcímet a) az, akinek a 3. § (6) bekezdése 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 Törtel Község Jegyzője jogerősen bírsággal sújtott és a bírságot

Mészáros Márk eladó

Molnár Ferenc vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Dr. Bertók László ügyvéd
/KASZ: 36057576/ Cegléd, 2026. február 4.

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 éve folyamatosan fennálló társadalombiztosítási jogviszonnyal, g) az, aki a kérelem benyújtásakor nem rendelkezik legalább egy éve folyamatosan fennálló munkaviszonnyal vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonnyal, ideértve a gyermekgondozás-nevelés miatt igénybevett 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.

Törtel Község közigazgatási területén történő lakcím létesítéséhez a Képviselő-testület engedélyre van szüksége.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződésükkel kapcsolatos és a rendelet miatt fennálló elővásárlási jog gyakorlása során a fenti jogszabályok rendelkezései alkalmazandók. Jelen szerződés létrejöttének a feltétele, hogy a fenti jogszabályokban rögzített elővásárlási jog jogosultjai a hirdetményi közlés kezdetétől nyitva álló meghatározott határidőn belül a vételár szerződésben rögzített feltételek szerinti vállalásával írásban benyújtott elfogadó nyilatkozatot nyújtsanak be az illetékes jegyző részére és annak tényét a jegyző igazolja. Felek kötelezik magukat, hogy a fenti elővásárlási jog eredményes gyakorlása esetén az eredeti állapotot állítják helyre és egyidejűleg, de legkésőbb 8 naptári napon belül egymással elszámolnak. Felek kijelentik, hogy a fenti jogszabályok rendelkezéseit maradéktalanul ismerik, azokról eljáró ügyvéd által megfelelő és kimerítő jellegű tájékoztatást kaptak. Felek tudomásul veszik, hogy azon esetben, ha elővásárlási jog jogosultja szabályszerűen gyakorolja jogát, úgy közte és az eladó között az elfogadó nyilatkozat hatályos közlésével a szerződés jogszabálynál fogva létrejön. Szerződő felek a jelen okiratban foglalt adásvételi megállapodásukat az elővásárlásra jogosultakkal való közlés érdekében megküldik az ingatlan fekvése szerint illetékes Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának jegyzője részére. Vevő kijelenti, hogy a fenti jogszabályokban írt mentesség nem illeti meg."

4./ Felek megállapodnak, hogy a szerződés jelen módosítással nem érintett pontjai változatlan tartalommal hatályban maradnak, jelen módosító okiratot az 1.) pontban hivatkozott adásvételi szerződésük elválaszthatatlan részének tekintik azzal, hogy a felek a szerződés 6. pontjában írt fizetési határidőt kölcsönös egyetértéssel 2026. 03. 31. napjára, vagy – amennyiben az később következik be – a fenti elővásárlási jog tisztázásáról szóló értesítés átvételét követő 8. naptári napra módosítják.

5./ Felek a jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Bertók László Ügyvédi Irodát, /2700 Cegléd, Malom u. 1. fsz 7. úi.: Dr. Bertók László ügyvéd/ hogy a jelen jogügylet kapcsán az okiratot megszerkessze és azt ellenjegyezze, az illetékes földhivatalnál és önkormányzatnál eljárjon, mely megbízást eljáró ügyvéd elfogad.

6./ Felek jelen szerződést tényvázlatként elfogadják, azaz kijelentik, hogy a szerződés az általuk előadottaknak mindenben megfelel. Felek megállapodnak, hogy jelen okirat elkészítésével kapcsolatos költségek vevőket terhelik, melynek megfizetésére vevők kötelezettséget vállalnak.

Mely szerződés felolvasás, elolvasás és megmagyarázás után helybenhagyólag aláíratott.
Cegléd, 2026. február 4.

Mészáros Anna eladó

Molnár Ferenc vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Dr. Bertók László ügyvéd
/KASZ: 36057576/ Cegléd, 2026. február 4.