

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely az alulírott szerződő felek között, alulírott helyen és időpontban, a következő feltételek mellett jött létre:

A szerződés alanyai:

egyrésről

Bakró Béla (születési név: _____, anyja neve: _____, született: _____,
személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____, személyazonosító
igazolvány száma: _____) 2747 Törtel, Petőfi Sándor út 4. szám alatti lakos magyar állampolgár,
mint eladó - továbbiakban: **Eladó 1.**;

és

Bakró Béláné (születési név: _____, anyja neve: _____, született: _____,
személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____,
személyazonosító igazolvány száma: _____) 2747 Törtel, Petőfi Sándor út 4. szám alatti lakos
magyar állampolgár, mint eladó - továbbiakban: **Eladó 2.**;

másrésről

Sarkadi Andrea (születési név: _____, anyja neve: _____, született: _____,
személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____,
személyazonosító igazolvány száma: _____) 2014 Csobánka, Nádas utca 12. szám alatti lakos
magyar állampolgár, mint vevő – továbbiakban: **Vevő**,

(Eladó 1. és Eladó 2. a továbbiakban együttesen úgy is, mint: **Eladók**)

(Eladók és Vevő a továbbiakban együttesen úgy is, mint: **Felek, Szerződő felek**)

1. A szerződés tárgya:

1.1. Jelen szerződés tárgya az Eladók összesen 1/1 arányú tulajdonát képező a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál (Földhivatali Osztály 2. – Cegléd) a **Törtel, belterület, 705 hrsz** alatt felvett, 648 nm alapterületű, természetben, 2747 Törtel, Petőfi Sándor út 4. szám alatt található, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan - a továbbiakban: **ingatlan**.

2. A szerződés alapjául szolgáló tények:

2.1. Az ingatlan tulajdoni lapjának II. része szerint az ingatlan 1/1 tulajdoni arányban az Eladók tulajdonát képezi.

2.2. Az ingatlan tulajdoni lapjának III. része az alábbi terhelést tartalmazza:

- 85094/2022/2021.12.14. szám alatt az INTRUM Zrt. javára 67.925,-Ft és járulécai erejéig bejegyzett végrehajtási jog (Adós: Lukács Aladár). Az eljáró végrehajtó által kiállított kimutatás alapján fennálló teljes tartozás összege 2026.04.14. napján: 190.115,-Ft.
- 85094/2022/2021.12.14. szám alatt az INTRUM Zrt. javára 213.139,-Ft és járulécai erejéig bejegyzett végrehajtási jog (Adós: Lukács Aladár). Az eljáró végrehajtó által kiállított kimutatás alapján fennálló teljes tartozás összege 2026.04.14. napján: 412.243,-Ft.
- 85094/2022/2021.12.14. szám alatt az EOS Faktor Zrt. javára 257.062,-Ft és járulécai erejéig bejegyzett végrehajtási jog (Adós: Lukács Aladár). Az eljáró végrehajtó által kiállított kimutatás alapján fennálló teljes tartozás összege 2026.04.14..napján: 1.406.775,-Ft.
- 85094/2022/2021.12.14. szám alatt az INTRUM Zrt. javára 48.783,-Ft és járulécai erejéig bejegyzett végrehajtási jog (Adós: Lukács Aladár). Az eljáró végrehajtó által kiállított kimutatás alapján fennálló teljes tartozás összege 2026.04.14. napján 210.030,-Ft

Bakró Béla
Eladó 1.

Bakró Béláné
Eladó 2.

Sarkadi Andrea
Vevő

Dr. V. M. Tamás ügyvéd
KASZ: 36071047

Dr. V. M. Tamás ügyvéd
KASZ: 36071047
más ügyvéd
KASZ: 36071047

- 90626/2023.04.25. szám alatt a Tiszamenti Regionális Vízművek Zrt. javára 81.866.-Ft azaz Nyolcvanegyezer-nyolcszázhatvanhat forint és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási jog. Az eljáró végrehajtó által kiállított kimutatás alapján fennálló teljes tartozás összege 2026.04.20. napján: 226.405,-Ft.
- 94102/2023.04.25. szám alatt az INTRUM Zrt. javára 270.735.-Ft Kétszázhetvenezer-hétszázharmincöt forint és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási jog. Az eljáró végrehajtó által kiállított kimutatás alapján fennálló teljes tartozás összege 2026.04.20. napján: 526.823,-Ft.
- 95332/2/2023.08.09. szám alatt a Tiszamenti Regionális Vízművek Zrt. javára 120.112.-Ft azaz Egyszázhúszezer-egyszáztizentkettő forint és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási jog. Az eljáró végrehajtó által kiállított kimutatás alapján fennálló teljes tartozás összege 2026.04.20. napján: 267.751,-Ft.
- 97965/2/2023.10.11 szám alatt az EOS Faktor Zrt. javára 82.190.-Ft azaz Nyolcvankettőezer-egyszázkilencven forint és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási jog. Az eljáró végrehajtó által kiállított kimutatás alapján fennálló teljes tartozás összege 2026.04.20. napján: 203.719,-Ft.
- 99816/2023.11.21. szám alatt a Tiszamenti Regionális Vízművek Zrt. javára 174.498.-Ft azaz Egyszázhetvennégyezer-négyszázkilencvennyolc forint és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási jog. Az eljáró végrehajtó által kiállított kimutatás alapján fennálló teljes tartozás összege 2026.04.20. napján: 333.329,-Ft.
- 101023/2023.12.15. szám alatt az INTRUM Zrt. javára 225.839.-Ft azaz Kétszázhuszonöt ezer-nyolcszázharminckilenc forint és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási jog. Az eljáró végrehajtó által kiállított kimutatás alapján fennálló teljes tartozás összege 2026.04.20. napján: 533.960,-Ft.
- 86536/2024.01.29. szám alatt a Tiszamenti Regionális Vízművek Zrt. javára 44.329.-Ft azaz Negyvennégyezer-háromszázhuszonkilenc forint és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási jog. Az eljáró végrehajtó által kiállított kimutatás alapján fennálló teljes tartozás összege 2026.04.20. napján: 121.961,-Ft.
- INYER/2025/560483/3 2025.11.27. szám alatt az Opus TIGÁZ Gázhálózati Zrt javára 358.335.-Ft azaz háromszázötvennyolcezer-háromszázharmincöt forint és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási jog. Az eljáró végrehajtó által kiállított kimutatás alapján fennálló teljes tartozás összege 2026.03.24. napján: 358.335,-Ft.

3. A szerződő felek megállapodása:

- 3.1. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben foglalt feltételekkel Eladók eladják, Vevő 1/1 tulajdoni arányban, megtekintett állapotban megvásárolja a jelen szerződés 1.1. pontjában meghatározott ingatlant. Eladók kijelentik, és szavatolják, hogy - 2.2 pontban felsorolt teher kivételével - az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, és szavatolják, hogy az ingatlant a szerződés fennállása alatt nem terhelik meg és másnak nem idegenítik el.
- 3.2. Felek nyilatkoznak, miszerint az ingatlan vonatkozásában az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (VI. 30.) Korm. rendelet alapján szükséges energetikai tanúsítvány készítése. Eladók a jelen szerződés aláírásával vállalják, hogy a birtokbaadás időpontjáig az ingatlan energetikai tanúsítvány egy példányát Vevő részére átadják.

Bakró Béla
Eladó 1.

Bakró Béláné
Eladó 2.

Sarkadi Andrea
Vevő

Dr. Varga M. Tamás ügyvéd
KASZ: 36071047

Dr. Varga M. Tamás ügyvéd
1125 Budapest, Mátyás király utca 23.
Tel.: +36 1 460 1213
Fax: +36 1 460 1214

4. A vételár és annak kifizetése:

4.1. A Felek a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát a kölcsönösen kialakított **12.000.000.-Ft azaz Tizenkétmillió forint** – a továbbiakban: **Vételár** – összegben határozzák meg. Felek a Vételárat az ingatlan műszaki állapotával és jogi helyzetével mindenben arányban állónak tartják.

4.2. Szerződő felek megállapodnak, hogy Vevő a Vételárat az alábbiak szerint köteles megfizetni Eladóknak:

4.2.1. Felek megállapodnak, miszerint Vevő **jelen szerződés aláírásával egy időben, készpénzben fizet meg az Eladók részére, az Eladók kezeihez 1.200.000.-Ft azaz Egymillió-kétszázezer forint összeget foglaló címén.** Az Eladók a foglaló összegének hiánytalan megfizetését a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák és azt saját kezeikhez történt teljesítésként ismerik el. A foglaló a vételár összegébe beszámít.

A felek kijelentik, hogy megértették az eljáró ügyvéd tájékoztatását a foglaló jogi természetével kapcsolatban, így tisztában vannak azzal, hogy a szerződés megkötése esetén a megkötésért felelős fél az adott foglalót elveszti, illetőleg a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Tudomásul veszik, hogy a szerződés olyan okból történő megkötése esetén, amely egyik félnek sem róható fel, a kapott foglaló egyszeres összegben visszajár.

4.2.2. Felek megállapodnak, hogy Vevő a második, vételár részletet, **mindösszesen 4.800.000.-Ft azaz Négymillió-nyolcszázezer forint összeget jelen szerződés aláírásával egy időben fizeti meg az Eladók részére oly módon, hogy abból 800.000.-Ft azaz Nyolcszázezer forint összeget készpénzben fizet meg az Eladók részére, az Eladók kezeihez, míg további 4.000.000.-Ft azaz Négymillió forint összeget banki átutalás útján fizeti meg az Eladók részére, az Eladók rendelkezése szerint az okiratszerkesztő ügyvéd UniCredit Bank Hungary Zrt-nél vezetett **számú ügyvédi letéti bankszámlájára vételár előleg címén.** Az Eladók a második vételár részlet összegének hiánytalan megfizetését a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák és azt saját kezeikhez történt teljesítésként ismerik el.**

A felek megállapodnak abban, hogy a második vételár részlet teljes összege az Eladók rendelkezése szerint az ügyvédi letétből kifizethető a letéti szerződés rendelkezései szerint.

4.2.3. Felek megállapodnak, hogy Vevő a harmadik, egyben utolsó vételár részletet, **mindösszesen 6.000.000.-Ft azaz Hatmillió forint összeget jelen szerződés aláírásával egy időben banki átutalás útján fizet meg az Eladók részére, az Eladók rendelkezése szerint az okiratszerkesztő ügyvéd UniCredit Bank Hungary Zrt-nél vezetett **számú ügyvédi letéti bankszámlájára vételár hátralék címén.** Az Eladók a harmadik vételár részlet összegének hiánytalan megfizetését a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák és azt saját kezeikhez történt teljesítésként ismerik el.**

A felek rögzítik, hogy a harmadik vételár részlet elsődlegesen a 2.2. pontban rögzített Terhek kiegyenlítését szolgálja a letéti szerződés rendelkezései szerint.

A felek megállapodnak abban, hogy a harmadik vételár részletből a tehermentesítést követően fennmaradó összeg az Eladók rendelkezése szerint az ügyvédi letétből kifizethető a letéti szerződés rendelkezései szerint, az önazonosságvédelmi helyi jogi szabályozás szerint lefolytatott, 8.2. pont szerinti eljárás lezárultát követően, a jóváhagyó határozat kézhezvételét követő 8 napon belül.

Bakró Béla
Eladó 1.

Bakró Béláné
Eladó 2.

Sarkadi Andrea
Vevő

Dr. Varga M. Tamás ügyvéd
KASZ: 36071047

Dr. Varga M. Tamás ügyvéd
KASZ: 36071047
Magyarországi Ügyvédi Kamara
1139 Budapest, Mátyásföldi út 27.

- 4.3. A szerződéskötés költségei, a tulajdon-átruházási illeték, továbbá az ingatlan-nyilvántartási szolgáltatási díj a Vevőt terheli. Eladókat terheli a jelen jogüggyellett kapcsolatosan felmerülő valamennyi esetleges adóteher.

Vevő kijelenti, hogy a 2026.03.09. napján kelt ingatlan adásvételi szerződéssel eladta a 2/4 arányú tulajdonát képező, Csobánka belterület, 598/1 hrsz. alatt felvett, természetben a 2014 Csobánka, Nádas utca 12. szám alatt elhelyezkedő lakástulajdonát. Erre tekintettel Vevő kijelenti, hogy az illeték kiszabása során élni kíván az Itv. 26.§ (1) bekezdésének y) pontja alapján részükre biztosított illetékmentességgel, ezért Vevő a hivatkozott adásvételi szerződés egyidejű bemutatása mellett már most kéri az illeték kiszabására hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Nemzeti Adó- és Vámhivatalt, hogy a javára a visszterhes vagyónátruházási illeték kiszabásakor az 26.§ (1) bekezdésének y) pontja szabályait figyelembe venni és alkalmazni és ily módon a visszterhes vagyónátruházási illeték kiszabását mellőzni szíveskedjen.

5. A birtokbaadás:

- 5.1. Felek megállapodnak, hogy Eladók az ingatlant a Vételár megfizetését követően legkésőbb 2026.06.12. napjáig, ingóságaitól kiürített állapotban adják a Vevő birtokába. Ebben a körben az Eladók kötelezettséget vállalnak arra nézve, hogy amennyiben az Ingatlan állapotában a megtekintéskori állapothoz képest bármilyen változás áll be, úgy erről a Vevőt haladéktalanul, e-mailben tájékoztatják. Kötelezettséget vállalnak az Eladók továbbá ebben az esetben arra vonatkozóan is, hogy az Ingatlan megtekintéskori állapotának visszaállítása érdekében legkésőbb az Ingatlan birtokbaadásáig saját költségükön intézkednek, illetve, hogy az Ingatlan megtekintéskori állapotát saját költségükön megóvják és fenntartják. Eladók kijelentik, hogy nincs az ingatlannak olyan hibája, amelyre előzetesen ne hívták volna fel a Vevő figyelmét. Eladók szavatolják, hogy az ingatlannak nincs olyan hibája, amely az ingatlan megtekintésekor fel nem ismerhető, Eladók az ingatlan állapotáról teljes körűen tájékoztatták a Vevőt. Eladók szavatolják, hogy az ingatlan maradéktalanul megfelel a vonatkozó építésügyi jogszabályoknak, különösen, de nem kizárólag az ingatlan rendelkezik megfelelő víz-, csatorna és villanyellátással, illetve fűtéssel, melyek szerelése, és bármely egyéb kivitelezés a szereléskor hatályos vonatkozó szabályok szerint történt.
- 5.2. Felek a birtokbaadásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a közműórák állását. Vevő a birtokbaadástól számított 8 (nyolc) munkanapon belül köteles a közműórákat a saját nevére történő átírását kezdeményezni azzal, hogy Eladók a közműszolgáltató felé fennálló esetleges tartozásukat a birtokbaadásig kötelesek rendezni. Eljáró ügyvéd ebben a körben tájékoztatja a feleket arról, hogy a <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közművei átírását és adatváltozásainak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik. Eladók a birtokbaadással egyidejűleg 15 (tizenöt) napnál nem régebbi nullás igazolást kötelesek a közüzemi díjak vonatkozásában a Vevőnek átadni. Az Eladók kötelesek az ingatlanból a birtokbaadástól számított 8 (nyolc) munkanapon belül kijelentkezni, illetve intézkedni minden olyan harmadik személy (akár bérlő, akár cég) kijelentése iránt, aki az ingatlan címére esetlegesen be van jelentve.
- 5.3. Vevő a birtokbavételtől kezdődően viseli az ingatlan terheit és szedi hasznait. Ugyanezen időponttól kezdődően viseli a Vevő az ingatlanban beállott károkat is.

Bakró Béla
Eladó 1.

Bakró Béláné
Eladó 2.

Sarkadi Andrea
Vevő

Dr. Varga M. Tamás ügyvéd,
KASZ: 36071047

Dr. Varga M. Tamás ügyvéd
1181 E. Madách Imre u. 23.
1922. évi. 27. sz. évi. 11. §.

6. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

- 6.1. Az Eladók a jelen okirat aláírásával kifejezett, végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő javára a jelen szerződés 1.1. pontjában meghatározott ingatlanra vonatkozóan 1/1 tulajdoni arányban a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba későbbiekben benyújtásra kerülő bejegyzési engedély alapján adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.
- 6.2. Az Eladók a Vételár teljes és hiánytalan kifizetéséig fenntartják az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogukat (Tulajdonjog fenntartással történő eladás).
- 6.3. Eladók a jelen szerződés aláírásával kifejezett, végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a Vevő javára az Ingatlanra vonatkozóan az illetékes földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.
- 6.4. **Erre tekintettel a szerződő felek a jelen szerződés aláírásával a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályát (Földhivatali Osztály 2. – Cegléd), hogy a Törtel, belterület, 705 hrsz alatt felvett, 648 nm alapterületű, természetben, 2747 Törtel, Petőfi Sándor út 4. szám alatt található „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan vonatkozásában a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a Vevő javára az Ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba meghatározott időpontig, tehát a jelen adásvételi szerződésnek a földhivatalba történt benyújtásától számított 6 (Hat) hónapos időtartamra bejegyezni szíveskedjék. E körben eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról, hogy az Inytv. Vhr. 45.§ (3) bekezdés szerint a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törlésre kerül.**
- 6.5. Az Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg 6 (hat) eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezik az ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott, földhivatali eljárás lefolytatására alkalmas okiratba foglalt nyilatkozatát (bejegyzési engedély), amelyben a teljes Vételár megfizetésének esetére kifejezett, végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező **a Törtel, belterület, 705 hrsz alatt felvett, 648 nm alapterületű, természetben, 2747 Törtel, Petőfi Sándor út 4. szám alatt található, „kivett/ lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan vonatkozásában adásvétel jogcímén Vevő javára összesen 1/1 tulajdoni a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Felek megállapodnak, hogy letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt azt követő 2 (kettő) munkanapon belül a földhivatalba vagy az E-Ing rendszeren keresztül benyújtani, ha az Eladók a teljes Vételár megfizetését hitelt érdemlő módon igazolják.**

7. Szerződésszegés, elállási jog

- 7.1. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő bármely vételárrész megfizetésével 45 (negyvenöt) naptári napot meghaladó késedelembe esik, úgy Eladók – az érdek múltás bizonyítása nélkül is – jogosulttá válnak a jelen ügylettől történő elállásra, amely elállási jogát Vevő kártérítési igényének kizárásával, és az elállásig befizetett vételárelőlegek – kamatmentes – visszafizetése mellett írásban gyakorolhatják, azzal azonban, hogy a foglalóként megfizetett összeget Eladók megtarthatják, illetve követelhetik. Felek megállapodnak, hogy Eladók a Vevőnek visszajáró előleg összegét az elállás közlését követő 3 (három) banki napon belül kötelesek Vevő részére visszafizetni.

Bakró Béla
Eladó,1

Bakró Béláné
Eladó 2.

Sarkadi Andrea
Vevő

Dr. Vargha Tamás ügyvéd
1181 Bp. Csömör Imre u. 32.
KASZ: 36071047
Tel.: 06 20 382 3161

- 7.2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Eladók a jelen szerződésből eredő bármely kötelezettsége teljesítésével a késedelem első napjától számított 45 (negyvenöt) naptári napot meghaladó késedelembe esnek, úgy Vevő – az érdekmúlás bizonyítása nélkül is - jogosulttá válik a jelen ügylettől történő elállásra, Eladók pedig kötelesek a megfizetett vételárelőleget, valamint a foglaló kétszeresének megfelelő összeget az elállási nyilatkozat kézbesítésétől számított 3 (három) banki napon belül Vevőnek visszafizetni.

8. Egyéb rendelkezések

- 8.1. A szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, akik szerződéskötési, valamint ingatlanszerzési képességükben korlátozva nincsenek és akiknek nyilatkozataihoz hatósági engedélyre, vagy harmadik személy hozzájárulására nincs szükség.
- 8.2. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (továbbiakban: Hövtv.) értelmében az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat rendelettel jogosult akár személyi, akár dologi jogvédelmi eszköz bevezetésére. Szerződő Felek rögzítik, hogy az önkormányzati rendelettár adatai alapján jelenleg hatályban van a vétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti, Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testülete által meghozott 16/2025. (X.31.) önkormányzati rendelete, mely rendelet a helyi önzonosság védelme érdekében jogvédelmi eszközöket vezetett be. Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan a 16/2025. (X.31.) önkormányzati rendelet számú önkormányzati rendelet hatálya alá tartozik. Vevő kifejezetten nyilatkozik, hogy a Hövtv. 3.§ a) bekezdés alapján betelepülőnek minősül, ugyanis Törtel településen ingatlantulajdonnal, lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel nem rendelkezik. Vevő nyilatkozik, hogy az ő vonatkozásában a Hövtv. 6.§-ban foglalt mentességre vonatkozó törvényi feltételek egyike sem áll fenn.

A 16/2025. (X.31.) önkormányzati rendelet elővásárlási jogot vezetett be, a Hövtv. 8. § (1) bekezdésében meghatározott sorrendben, így a jelen szerződés hatályosulásához és Vevő tulajdonszerzéséhez az szükséges, hogy a jogosultak az őket megillető elővásárlási jogukról lemondjanak, vagy a nyilatkozattételre nyitva álló határidő eredménytelenül teljen le. A fentiekre tekintettel a 240/2025. (VII.31.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdése alapján eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlan fekvése szerint illetékes jegyző részére a jelen adásvételi szerződés aláírását követő 8 napon belül az adásvételi szerződés közlése iránti – a rendelet 1. sz. mellékletében meghatározott adattartalom szerinti - kérelmet nyújt be annak érdekében, hogy a jegyző az adásvételi szerződést az önkormányzattal, vagy az önkormányzatnak az elővásárlási jog gyakorlására kijelölt, többségi tulajdonában álló gazdasági társasággal, mint elővásárlásra jogosulttal, illetve az ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosával, mint elővásárlásra jogosulttal közvetlenül, továbbá az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlantulajdonnal rendelkező személlyel, mint elővásárlásra jogosulttal a helyben szokásos módon hirdetményi úton közölje, valamint az elővásárlási jog gyakorlása érdekében szükséges további intézkedéseket tegye meg. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a Hövtv. 9.§ (3) bekezdése értelmében az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidővel tehet az 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 e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik. A Hövtv. 9. § (9) bekezdése alapján a jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő nyolc napon belül a beérkezett vagy átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a közzétételről, valamint a levételről küldött igazolással együtt megküldi az Eladók részére. Eladók vállalják, hogy a jegyző által megküldött, elővásárlási jogra vonatkozó iratjegyzékét az átvetelét

Bakró Béla
Eladó 1.

Bakró Béláné
Eladó 2.

Sarkadi Andrea
Vevő

Dr. Tamás ügyvéd
Madách utca u. 39.
KASZ: 36071047

követő 2 munkanapon belül megküldik eljáró jogi képviselőnek az dr.varga.tamas78@gmail.com e-mail címre annak érdekében, hogy a 240/2025. (VII.31.) Korm. rendelet 12.§ (6) bekezdése alapján az iratjegyzéket a tulajdonjog-bejegyzés iránti ingatlan-nyilvántartási eljárásban az elővásárlási joggal kapcsolatos kötelezettségek igazolására felhasználja.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Vevőt, hogy a 16/2025. (X.31.) önkormányzati rendelet 3.§ (3), (4); (5) bekezdése alapján az elővásárlási jog gyakorlásáról való döntés meghozatalát megelőzően a Képviselő-testület dönthet a Vevő személyes meghallgatásának szükségességéről, melyről a jegyző útján értesíti a Vevőt. Amennyiben a Képviselő-testület személyes meghallgatást rendel el, azon az ingatlant vásárolni kívánó 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. Amennyiben a Képviselő-testület döntése ellenére a meghallgatáson a Vevő, vagy a vele közösen költöző nagykorú személy nem jelent meg, Képviselő-testület dönthet arról, hogy a Vevő vagy a vele költöző nagykorú személy – együttműködése hiányára tekintettel – Törtel Községben lakcímet nem létesíthet.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket a Törtel Község Önkormányzata által bevezetett személyi jogvédelmi eszközökről is, mint a lakcímlétesítési tilalom, lakcímlétesítési engedély és a betelepülési hozzájárulás. Szerződő felek a fentiekkel kapcsolatos tájékoztatást tudomásul vették, részletesebb ismertetést nem kérnek.

- 8.3. Minden értesítés, egyéb közlés, amit a jelen szerződés alapján meg kell vagy meg lehet tenni, írásban teendő meg és akkor tekintendő megtettnek, ha azt személyesen, futárszolgálat útján, vagy ajánlott-tértivevényes postai küldeményként kézbesítették, a megfelelő címezéssel látták el, és a Fél képviselőjére jogosult személy aláírásával igazolta az átvételt. Az átvétel időpontja az átvételi elismervényen, a futárszolgálat átvevő ívén, illetve a térivevényen megjelölt időpont. Átvettnek tekintendő – a feladást követő 5. napon – a nyilatkozat akkor is, ha a címzettnek ténylegesen átadásra azért nem kerülhetett, mert a címzett a nyilatkozat átvételét megtagadta, vagy a számára postán megküldött iratot nem kereste, nem vette át, illetve a jelen megállapodásban rögzített értesítési címről a másik fél előzetes értesítése nélkül elköltözött, továbbá, ha a küldemény „címezett ismeretlen” jelzéssel érkezik a feladóhoz vissza. Minden értesítés, egyéb közlés, amit a jelen szerződés alapján e-mailen is meg kell, vagy meg lehet küldeni, akkor tekintendő megtettnek, ha az az alábbi e-mail címekre került megküldésre: Eladók esetében: erzsebetm031@gmail.com; Vevő esetében: andreasarkadi55@gmail.com; Okiratszerkesztő ügyvéd e-mail címe: dr.varga.tamas78@gmail.com. Az átvétel időpontja az e-mail visszaigazolásának napja. Átvettnek tekintendő – a feladást követő 5. napon – az e-mailen küldött nyilatkozat akkor is, ha a címzett a feladástól számított 5 napon belül az e-mailt nem igazolja vissza.
- 8.4. A szerződő felek a jelen okirat aláírásával megbízzák és meghatalmazzák Dr. Varga M. Tamás ügyvédet (Székhely: 1181 Budapest, Madách Imre utca 33., Postacím: 1519 Budapest, Pf.: 213.; KASZ: 36071047) a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a jelen szerződéssel kapcsolatos hatósági, földhivatali eljárások során történő teljes körű eljárásokra. Dr. Varga M. Tamás ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja a meghatalmazást. A megbízott az ügyvédi tevékenységről szóló törvényben foglalt jogkörrel jogosult eljárni, és e körben a szerződő felek helyett és nevében jognyilatkozatokat tenni és elfogadni.

Бакро Бела
Eladó 1.

Bakró Béláné
Eladó 2.

Sarkadi Andrea
Vevő

Dr. Varga M. Tamás ügyvéd
KASZ: 36071047

Dr. Varga M. Tamás ügyvéd
KASZ: 36071047
1. Tamás ügyvéd
KASZ: 36071047
Madách Imre utca 33.
1181 Budapest

- 8.5. Szerződő felek és képviselő(ik) azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági igazolványok) ellenőrzése révén meggyőződött. Ennek alapján eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette. Szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik, ezen szerződés megkötése során saját nevükben, illetőleg érdekükben jártak el. Felek kijelentik, hogy a szerződésben szereplő személyi adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek, és hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd kezelje.
- 8.6. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény rendelkezései irányadóak.
- 8.7. A felek kijelentik, hogy a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd teljes körűen tájékoztatta a feleket jelen szerződés megkötésével és teljesítésével kapcsolatos joghatásokra vonatkozóan. Az ügyintéző ügyvéd a feleknek tájékoztatást adott a jelen szerződés megkötésével és teljesítésével kapcsolatosan felmerülő mindennemű adó, és illetékfizetési kötelezettségről, a tulajdonjog átszállásáról rendelkező nyilatkozat kiadásának jogi jelentőségéről és jogkövetkezményeiről. Az eljáró ügyvéd ismertette a Felekkel a tulajdoni lap tartalmát. A megbízott tájékoztatását szerződő felek megértették, és tudomásul vették, amelyet a jelen okirat aláírásával elismernek, kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt jogügyletet a jelen szerződésben rögzített formában kívánják egymással megkötni, amelyre tekintettel a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

A felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, elolvasás és értelmezés után, helybenhagyólag aláírják.

Kelt: Vecsés, 2026.04.27.

.....
Bakró Béla
 Eladó 1.

.....
Bakró Béláné
 Eladó 2.

.....
Sarkadi Andrea
 Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Vecsésen, 2026.04.27. napján:

Dr. Varga M. Tamás ügyvéd

Székhely: 1181 Budapest, Madách Imre utca 33.

KASZ: 36071047

Bakró Béla
 Eladó 1

Bakró Béláné
 Eladó 2.

Sarkadi Andrea
 Vevő

Dr. Varga M. Tamás ügyvéd
 KASZ: 36071047