

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Bakos Erzsébet születési neve: Bakos Erzsébet (születési hely, idő:
 szemé lakóhelye:
 magyar állampolgár) mint eladó,
 (továbbiakban „eladó”)

anyja születési neve:
 adóazonosító jele:

másrészről

Imre Márton születési név: Imre Márton (születési hely, idő:
 1. személyi azonosító szám:
 , tartózkodási helye:
 és
 adóazonosító jele:

anyja születési neve:
 lakóhelye:
 magyar állampolgár), mint vevő,

Imréné Gudman Fruzsina születési név: (
 születési neve:
 lakóhelye:
 (továbbiakban „vevők”)

(születési hely, idő:
 személyi azonosító száma:
 magyar állampolgár), mint vevő
 adóazonosító jele:
 , anyja

együttesen felek között az alábbi feltételekkel:

1. Eladó eladja vevők pedig 1/2-1/2 arányban megvásárolják az eladó kizárólagos tulajdonát képező Martonvásár belterület 1059 hrsz.-ú, 530 m² területű kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, természetben 2462 Martonvásár, Budai út 10. szám alatt található ingatlant (továbbiakban „Ingatlan”).

2. Felek az 1. pontban körülírt ingatlan egymás között kölcsönösen kialakított, tehermentes vételárát egybehangzó akaratnyilatkozattal, az ingatlan értékével és állapotával arányosan 52.000.000.-Ft-ban, azaz ötvenkettőmillió forintban határozzák meg, a gazdasági épület vételára 0.- Ft, értéket nem képvisel, (a lakóház nettó alapterület egy négyzetméterére vonatkozó ára bruttó 520.000.- Ft/m². /100 m²/), Vevők a teljes vételár megfizetését 2026.04.15. napjáig vállalják, az alábbi módon:

-Vevők jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizettek önerőből eladó részére 11.000.000.- Ft összeget foglalt jogcímén, átutalással, eladó nevében vezetett 10403174-86755056-55491011 számú bankszámlára. (Felek a foglalt jogi természetével tisztában vannak. Amennyiben felek a szerződést teljesítik, úgy a foglalt a vételárba beszámít. Amennyiben a szerződés teljesítése a vevő hibájából meghiúsul, úgy vevő az adott foglalt elvesztli, míg bármely eladó hibájából való meghiúsulás esetén eladó a kapott foglalt kétszeres mértékben köteles haladéktalanul a vevő részére visszatéríteni. Amennyiben a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, a foglalt eladó köteles vevő részére visszafizetni.) Eladó a mindösszesen 11.000.000.- Ft összeg hiánytalan átvételét ezennel elismeri és nyugtázza. Felek rögzítik, hogy az ingatlant tartozás terheli, melyre (MKK Magyar Követeléskezelő Zrt. javára bejegyzett 46 400 CHF és járulékal erejéig jelzálogjog került bejegyzésre az ingatlanra a tulajdoni lap tanúsága szerint, továbbá elidegenítési és terhelési tilalom szerepel az ingatlanon, valamint az MKK Magyar Követeléskezelő jogosult javára 8.480.151.- Ft és járulékal erejéig végrehajtási jog került bejegyzésre dr Wölflinger Ottó önálló bírósági végrehajtó által), végrehajtási eljárás van folyamatban, 056.V.1255/2021 ügyszám alatt. Eladó vállalja, hogy jelen szerződés aláírásától számított 10 napon belül a tartozást a végrehajtónál megfizeti, az erről szóló okiratot bemutatja vevőknek, és gondoskodik mind a végrehajtási jog mind pedig a jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom törléséről, saját ügyintézése mellett, saját költségén.

-Vevők a pozitív hitelbírálatot követően és tartozás eladó általi kifizetésének igazolását követően, de legkésőbb 2026.02.25. napjáig megfizetnek átutalással további 11.000.000.- Ft összeget, önerőből, első vételárrészlet jogcímén, átutalással eladó részére eladó nevében vezetett 10403174-86755056-55491011 számú bankszámla száma.

- Vevők a 30.000.000.- Ft összegű vételárhátralék megfizetéséhez az OTP Bank Nyrt-től/ OTP Jelzálogbank Zrt-től 30.000.000.- Ft összegben lakásvásárlási kölcsönt (Otthon Start Program/ támogatott lakáskölcsön keretein belül, továbbiakban „Otthon Start kölcsön” vagy „kölcsön”) vesznek igénybe.

Bakos Erzsébet
Bakos Erzsébet eladó

Imre Márton
Imre Márton vevő

Imréné Gudman Fruzsina
Imréné Gudman Fruzsina vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Oroszlány, 2025.12.16. napján
Dr. Szabó Patrícia ügyvéd, KASZ 36068989

Dr. Szabó Patrícia ügyvéd
Székhely: 2840 Oroszlány,
Rákóczi Ferenc út 33. fsz. 2.
Adószám: 5529052-1-31
KASZ-száma: 36068989

szerező felek ezúton meghatalmazzák, és megbízzák az OTP Bank Nyrt-t/OTP Jelzálogbank Zrt-t, eladó pedig kifejezetten kéri és hozzájárul, hogy az Otthon Start kölcsön összegét a hitelintézet közvetlenül eladó által jelen szerződésben megnevezett bankszámla számra átutalással teljesítse, mint a vételár utolsó részletét:

Bakos Erzsébet eladó részére az ő nevében vezetett 10403174-86755056-55491011 számú bankszámlára. Felek tudomásul veszik, hogy a hitelintézeti kölcsön folyósításának feltétele az ezen összegeken feltűlt vételárrész maradéktalan megfizetése és annak hitelező részére történő igazolása. Eladó az itt részletezett módon és számlaszámra történő teljesítést szerződésszerű, saját kezeihez történő joghatályos teljesítésként ismeri el. Az utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok a megadott bankszámlaszámon jóváírásra kerültek. Eladó köteles a teljes vételár hiánytalan átvételét, jóváírást követően haladéktalanul, de legkésőbb 3 munkanapon belül teljes bizonyító erejű magánokiratban elismerni, és az ügyvédet tájékoztatni. Az eladói értesítés és elismerés elmaradása esetén vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé. Felek megállapodnak abban, hogy hitelt érdemlő igazolásnak az átutalás visszavonhatatlan megtörténtét igazoló eredeti, banktól származó igazolás minősül.

3. A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felek megállapodnak abban, hogy az eladó az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja. Az eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát nem csorbíthatja. A jelen pontban írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 44. § (1) bekezdés alapján, jelen szerződés aláírásával a Felek közösen kéri az illetékes Földhivatali Osztályt, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog vevő javára vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmének földhivatali érkezéséig, - de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig - az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön. E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inytv. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásban a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével az tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül.

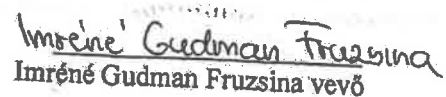
A jelen szerződés megkötésével egyidejűleg, eladó külön letéti szerződés alapján az okiratszerkesztő ügyvédnél 5 eredeti példányban letétbe helyezi a tulajdonjog átruházásához hozzájáruló nyilatkozatát azzal, hogy ezen nyilatkozat 5 eredeti példányát az okiratszerkesztő ügyvéd a szerződés szerinti teljes vételár megfizetését követően, az illetékes földhivatalhoz köteles benyújtani. Amennyiben jelen szerződés bármely okból megszűnik, úgy az okiratszerkesztő ügyvéd a nála letett eredeti nyilatkozatokat eladó részére kiadni köteles. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával, okiratszerkesztő ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével elfogadják a letétkezelés szabályait. Amennyiben a felek között jogvita alakul ki, úgy ezen jognyilatkozatokat a jelen szerződést készítő és ellenjegyző jogi képviselő jogosult és egyben köteles bírói letétbe helyezni, melynek költségei a feleket egyetemlegesen terheli. A letétbehelyezés tényét letétkezelő ügyvéd írásban igazolja a kölcsönt nyújtó bank részére. Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a vételár megfizetéséről szóló írásbeli igazolás alapján annak átvételét követő 2 munkanapon belül jogosult és köteles a tulajdonjogot átruházó nyilatkozatot és bejegyzési engedélyt a Földhivatali Osztályhoz benyújtani.

Vevő köteles a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követően 5 munkanapon belül igazolni a hitelnyújtó bank felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett bejegyzési engedéllyel, vagy annak elektronikus visszaigazolásának e-mailben történő megküldésével, papír alapú eljárás esetén a bejegyzéssel kapcsolatos igazgatási-szolgáltatási díj megfizetéséről szóló igazolás csatolásával.

4. A Földhivatali Információs Rendszerből tárgyi Ingatlanról kiállított tulajdoni lap másolat tanúsága szerint az ingatlanon az MKK Magyar Követeléskezelő Zrt. javára bejegyzett 46 400 CHF és járulékal erejéig jelzálogjog áll fenn, továbbá elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre, valamint az MKK Magyar Követeléskezelő jogosult javára 8.480.151,- Ft és járulékal erejéig végrehajtási jog áll fenn dr Wölflinger Ottó önálló bírósági végrehajtó által. Felek rögzítik, hogy az ingatlan tehermentesítését az eladó vállalta, jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul, 2. pontban foglaltak szerint. Az ingatlan tulajdoni lapja tartalmazza továbbá, hogy Martonvásár Város Önkormányzatának elővásárlási joga áll fenn. Felek tudomásul veszik, hogy tárgyi ingatlan vonatkozásában a jogosult elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatára van szükség, amelyet eladó jelen szerződés aláírását követő 30 napon belül vállal beszerezni.


Bakos Erzsébet eladó


Imre Márton vevő


Imréné Gudman Fruzsina vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Oroszlány, 2025.12.16. napján
Dr. Szabó Patricia ügyvéd, KASZ 36068989

Eladó az elővásárlásra jogosultat nyilatkozattételre hívja fel, határidő tűzésével, mely határidő alatt az elővásárlási jog jogosultja az adásvételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot tehet, vagy lemondhat elővásárlási jogáról. Ha az elővásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával, úgy a vevő által eladónak esetlegesen megfizetett előleget/vételárreszt az elővásárlásra jogosult a vevőnek köteles közvetlenül kiegyenlíteni, mivel eladó ezen jogát engedményezte vevőre.

Az ingatlan gázvezetéki szolgálmi jog illeti, amely Martonvásár belterület 1055 hrsz.-ú ingatlan tereli. Egyebekben az ingatlan tehermentes és széljegyven sem szerepel bejegyzés.

Amennyiben elővásárlásra jogosult nem jelenik meg, vagy lemondó nyilatkozatot ír alá, vevő tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogának és tulajdonjogának bejegyzésére írást az ügyvéd intézkedik.

5. Eladó szavatosságot vállal az 1. pont szerinti ingatlan 4. ponton felüli per-, igény-, valamint tehermentességéért, továbbá szavatolja azt is, hogy azon nem áll fenn semmilyen más harmadik személynek olyan joga vagy követelése, ami a vevő tulajdonszerzését, vagy birtokba lépését akadályozná, korlátozná vagy zavarná. Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlan közüzemi költségartozás, adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adóartozás nem terheli, továbbá nem áll fenn harmadik személynek olyan jogosultsága, melyből a birtokba adást megelőző időszakból származóan vevőnek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne. Eladó nyilatkozik arról is, hogy gazdasági társaság vagy más jogi személy székhelyként, telephelyként, fióktelepként az ingatlan nem használja, apportként semmiféle tüzletnek és vállalkozásnak nem része az ingatlan és nem fedezete.

6. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a kölcsön folyósítását követően egyik fél sem jogosult jelen adásvételi szerződéstől elállni, az adásvételi szerződést felbontani vagy megszüntetni. Ezek a jogok kizárólag abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a kölcsönt folyósító Hitelintézet kifejezetten, írásban hozzájárult. Ezen hozzájárulás nélkül a szerződéstől való elállás a szerződés felbontása, vagy megszüntetése érvényesen nem gyakorolható.

7. Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden észszerű nyilatkozatot megtesznek, ideértve a jelen szerződésnek, a hitelező által megkívtatott tartalmú esetleges módosítását, annak érdekében, hogy a vevő kölcsönhöz jutását a jelen szerződés 2. pontjában vállalt határidőben történő folyósítását elősegítsék. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az OTP Bank esetleges felhívására ezt a szerződést a felhívásban foglaltaknak megfelelően módosítják.

8. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az ingatlan adásvétele tárgyában létrejött szerződés felbontásra, megszüntetésre kerülne, úgy a hitelező által a vevőnek nyújtott kölcsönből folyósított vételárreszt a hitelező részére egy összegben, a szerződés felbontását követően haladéktalanul visszafizeti.

9. Vevő kijelenti és vállalja, hogy legkésőbb 2026.01.30. napján a tárgyi szerződésen alapuló kölcsön iránti igénylést, annak elbírálásához szükséges valamennyi mellékletével és dokumentumaival együtt az illetékes hitelintézethez beadja. Amennyiben a hitelintézet a vevő által megigényelt összeget nem biztosítja, vevő önrészből vagy egyéb kölcsönből köteles kiegészíteni a vételárát eladó felé.

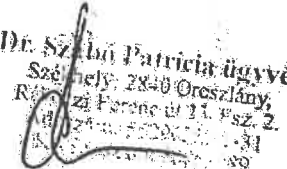
10. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a kölcsön engedélyezése esetén az ezzel kapcsolatos szerződéseket aláírja. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a kölcsönszerződés megkötése időpontjában fennálló kölcsönösszeg és járulékaik erejéig a hitelező Bank, illetve a Magyar Állam javára jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlan nyilvántartásba, vevő tulajdonjog bejegyzésének hatályaival.

11. 2025. július 01. napjától hatályba lépett „a helyi önkormányzatok védelméről” szóló 2025. évi XLVIII. törvény. Felek rögzítik, ügyvéd meggyőződött róla, hogy Martonvásár Város Önkormányzata esetében nincs a helyi önkormányzat védelmére vonatkozó rendelet.


Bakos Erzsébet eladó
Szerkesztettem és ellenjegyzem: Oroszlány, 2025.12.16. napján
Dr. Szabó Patrícia ügyvéd, KASZ 36068989


Imre Márton vevő


Imréné Gudman Fruzsina vevő


Dr. Szabó Patrícia ügyvéd
Szerkesztettem és ellenjegyzem: Oroszlány,
Rákóczi Ferenc út 11. sz. 2.
2025.12.16. 13:34

Vevők az ingatlan birtokába a teljes vételár kifizetését követő 30 napon belül lépnek, mely időponttól veszik az ingatlan terheit és szedik annak hasznait. Felek a birtokba lépésről jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a fogyasztásmérők állását és azonnal intézkednek a fogyasztó személyében történt változás közüzemekhez való bejelentéséről.

13. E szerződés megkötésével felmerülő költségeket vevő viseli. Ezt a szerződést 3 eredeti példányban kérelemmel és NAV B400E adatlappal együtt be kell nyújtani az illetékes Földhivatali Osztályhoz. Felek megbízzák és egyben meghatalmazzák dr. Szabó Patrícia ügyvédet (2840 Oroszlány, Rákóczi Ferenc út 33. fsz. 2.) az adásvételhez szükséges okiratok megszerkesztésével és ellenjegyzésével, továbbá azzal, hogy a földhivatali eljárásban helyettük és nevükben őket teljes jogkörrel e szerződéssel kapcsolatban képviselje. Az ügyvéd ezen megbízást és meghatalmazást elfogadja. Eladó meghatalmazza az eljáró, okiratszerkesztő és ellenjegyző dr. Szabó Patrícia ügyvédet (2840 Oroszlány, Rákóczi Ferenc út 33. fsz. 2.) azzal, hogy az elővásárlásra jogosultak kiértesítése során helyette és nevében őt teljes jogkörrel e szerződéssel kapcsolatban képviselje. Az ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

14. Szerződő felek egyezően és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, és a jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, akiknek a jelen jogügylet szerinti ingatlan elidegenítési és szerzési képességét jogszabály, vagy hatósági határozat nem korlátozza, és nem zárja ki.

15. Vevő jelen okirat aláírásával kifejezetten elismeri, hogy az ingatlant alaposan megtekintette, átvizsgálta, annak jelenlegi jogi, műszaki és esztétikai állapotával, állagával teljes mértékben tisztában van, így az ingatlant a megtekintett és megismert állapotban vásárolja meg. Felek megállapítják, hogy a vételár az ingatlan műszaki állapotával összhangban került megállapításra.

16. Az eljáró ügyvéd részletesen ismertette az energetikai tanúsítvány beszerzésére vonatkozó előírásokat és a következményeket, tájékoztatta a feleket, hogy az ingatlan vonatkozásában a 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet rendelkezési szerint energetikai tanúsítványt kell készíteni, amely az ingatlan energetikai jellemzőit tartalmazza. Felek mindezeket megértették és tudomásul vették. Az energetikai tanúsítvány beszerzésének költségei eladókat terheli. Eljáró ügyvéd tájékoztatta feleket, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet rendelkezései alapján villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzése is kötelező a lakóépületek villamos berendezésén tulajdonosváltáskor. Felek kijelentik, hogy a fentiek tudomásul vették.

17. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy közöttük létrejött jelen jogügylet tekintetében őket együttműködési kötelezettség terheli, így kifejezett szerződésszegés esetét kivéve, kötelezik magukat arra, hogy az esetleges szerződésmódosítást aláírják, amit a kölcsönt folyósító szükségesnek tart a kölcsön folyósítás érdekében, a szükséges mértékben és tartalommal.

18. Vevők nyilatkoznak, hogy első lakásszerzők, ezért kérik a T. Adóhatóságot a vagyonszerzési illeték tekintetében részletfizetés engedélyezésére (12 hó).

19. Felek -a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény megfelelő rendelkezéseivel, illetve a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007. (XI.19.) számú, részben a jogügyletek biztonságának elősegítésével kapcsolatos feladatokról szóló szabályzatával összhangban, az Európai Parlament és Tanács 2016. április 27-i 2016/679 rendelete 6. cikk (1) bek. b) és c) rendelkezése szerinti célból- személyazonosságuk ellenőrzéséhez, a személyazonosításukra szolgáló okmányaik, illetve az azokban rögzített adatokról történő másolatkészítéshez és személyes adataik kezeléséhez e szerződéskötéssel összefüggően hozzájárulnak.

Bakos Erzsébet

Bakos Erzsébet eladó

Imre Márton

Imre Márton vevő

Imréné Gudman Fruzsina

Imréné Gudman Fruzsina vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Oroszlány, 2025.12.16. napján
Dr. Szabó Patrícia ügyvéd, KASZ 36068989

Dr. Szabó Patrícia ügyvéd
Hely: 2840 Oroszlány
Rákóczi Ferenc út 33. fsz.
Telefon: 58799252-1
KASZ-szám: 36068989

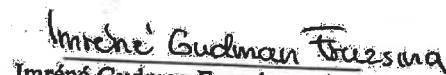
Felek rögzítik, és e szerződés aláírásával kijelentik, hogy a jelen jogügylettel és jognyilatkozatokkal kapcsolatos adónemekre, az igénybe vehető adó- és illetékkedvezményekre, valamint az ezekre vonatkozó eljárásra és határidőkre vonatkozólag teljes körű tájékoztatást kaptak eljáró ügyvédtől, a jelen szerződést ezek ismeretében kötik meg. Felek adatai a pénzügyi és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, felek adatszolgáltatása alapján. A Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben, meghatalmazással járnak el. Felek kijelentik, hogy a megbízott ügyvéd tájékoztatta őket arról, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során kötelesek bemutatni személyes okmányaikat és az ügyvéd az adataikat a megbízás teljesítése keretében kezeli. Felek nyilatkoznak, hogy eljáró ügyvéd megfelelően foglalta frásba eladási és vételi szándékukat, a szerződés az ügyleti akaratuknak megfelel és annak tartalma ellen kifogást nem emelnek. Jelen adásvételi szerződést a felek tényvázlatnak is tekintik. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Ezt a szerződést felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

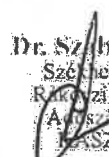
Oroszlány, 2025.12.16.


Bakos Erzsébet eladó


Imre Márton vevő


Imréné Gudman Fruzsina vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Oroszlány, 2025.12.16. napján:
Dr. Szabó Patrícia ügyvéd
2840 Oroszlány, Rákóczi Ferenc út 33. fsz. 2.
KASZ 36068989


Dr. Szabó Patrícia ügyvéd
Székhely: 2840 Oroszlány,
Rákóczi Ferenc út 33. Fsz. 2.
Adószám: 256252-1-31
KASZ-szám: 36068989

