dr. Gergő Károly
egyéni ügyvéd
székhely :8700 Marcali, Kupa u. 1. szám
tel: 85/311-024 mobil:70/32-66-596
e-mail: drgergok@gmail.com
KASZ: 36059165

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről
1.) **Márton Lajosné** (születési családi és utónév: születési hely és idő: anyja neve: lakcím: személyi azonosító száma: adóazonosító jel: magyar állampolgár) mint 1/2 arányú eladó
2.) Németh János (születési családi és utónév: születési hely és idő: anyja neve: lakcím: szám személyi azonosító száma: adóazonosító jel: magyar állampolgár) mint 1/2 arányú eladó
eladják
3.) (születési családi és utónév: születési hely és idő: anyja neve: lakcím: szám személyi igazolvány száma: adóazonosító jel: nem rendelkezik állampolgársága: német) ½-ed tulajdoni hányadban vevő
4.) (születési neve: született: anyja neve: személyi igazolvány száma: adóazonosító jele: nem rendelkezik lakik: állampolgársága: német) ½-ed tulajdoni hányadban vevő
együttes említésük esetén Szerződő felek között az alábbi napon, időben és tartalommal:

1. **A szerződés tárgya és jogi helyzete**

1.1 Az **eladók** ½-ed ½-ed arányú kizárólagos tulajdonát képezi az Ingatlan-nyilvántartásában **Öreglak belterület 388 hrsz.** alatt kivett 2157 m2 területű lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan.
1.2. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartásban szereplő címe : 8697 Öreglak, Kossuth L. utca 24/1
1.3. Az Eladók tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése megtörtént.
1.4 Az ingatlan tulajdoni lapjának III. része : III/3 sorszám alatt „ épület létesítése (gazdasági épület 2 db.) bejegyzést tartalmaz
Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az ingatlan nyilvántartásból 2026.11.16-án lekért e-hiteles tulajdoni lap alapján a fenti adatok az ingatlan nyilvántartási adatoknak megfelelnek. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a jelen adásvételi szerződést a tulajdoni lap szemle változatával készítette el, amely okirat kizárólag az aktuális állapotot tartalmazza. Felek nyilatkoznak arra vonatkozóan, hogy annak tartalmát a szerződés aláírása előtt megismerték, különös tekintettel annak III. részének tartalmi elemeire vonatkozóan.
Szerződő felek a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVII törvény alapján nyilatkoznak, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan Öreglak község fenti törvény tárgyában hozott rendeletének hatálya alá tartozik. Ennek megfelelően Eladók a jelen szerződést – mint a tárgyingatlan vételi ajánlatát - az aláírást követő 8 napon belül Öreglak község jegyzőjéhez továbbítják az elővásárlási jogok érvényesíthetősége iránt. Szerződő felek tudomásul veszik hogy jelen szerződés hatálya a szerződést aláíró felek között az elővásárlási jogok gyakorlására nyitva álló jogvesztő határidő eredménytelen leteltét követően állnak be.
Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet hatályos rendelkezési értelmében Eladó köteles az ingatlan tekintetében energetikai tanúsítvány elkészítéséről gondoskodni és az adásvételi szerződés megkötésig a vevő részére bemutatni. A felek tudomással bírnak arról, hogy a villamos biztonsági felülvizsgálat lakóingatlanok tekintetében – kötelező a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet alapján adásvételkor. A tanúsítványok meglétéért illetve annak vevő részére történő rendelkezésre bocsátásáért – tekintve, hogy annak megléte az eladó kötelezettsége - eljáró ügyvéd nem vállal felelősséget. Az ingatlan energetikai tanúsítványának száma: HET 1038-2562 besorolása: I.
[redacted] vevő jelen szerződésbe foglalatan meghatalmazzák dr. Gergő Károly eljáró ügyvédet, hogy – tekintettel arra, hogy Magyarországon kézbesíthetőségi lakcímmel nem rendelkeznek – a részükre kézbesítendő, bírósági vagy más hatósági iratokat helyettük és nevükben átvegye, és azokat részére továbbítsa. A megbízók tudomásul veszik, hogy a részükre a bíróság vagy más hatóság által a kézbesítési megbízottnak megküldött okiratokat, a kézbesítési megbízottnak történő szabályszerű kézbesítéstől számított tizenötödik napon, általuk is ismertnek kell tekintenek. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.
Az Eladók, eladják a Vevők pedig a megtekintett és megismert állapotban közöttük ½-ed ½-ed tulajdoni arányban megvásárolják az 1. pontban megjelölt ingatlant a kölcsönösen és egybehangzóan kialkudott vételár fejében

ügyvéd Márton Lajosné eladó Németh János eladó vevő vevő

2. A felek nyilatkozatai

2.1. A Szerződő felek kijelentik, hogy eladók magyar vevő német állampolgárok, jog és cselekvőképességük birtokában vannak, szerzési és elidegenítési képességük korlátozva nincs.

2.2 Az Eladók kijelentik, és feltétlen szavatosságot vállalnak, hogy az ingatlan per-, - teher és igénymentes, adók, és adók módjára behajtható köztartozások és közüzemi díjtartozások a tulajdoni hányadukat nem terhelik. Abban az esetben, ha a birtokbaadást megelőző időszakra vonatkozóan nézve mégis felmerülne bármilyen ilyen jellegű tartozás, úgy annak kifizetéséért az Eladók saját pénzeszközei felhasználásával helytállni tartoznak. Eladók szavatosságot vállalnak továbbá arra, hogy harmadik személynek az ingatlanokon nem áll fenn (az ingatlan-nyilvántartáson kívül) olyan jogosultsága, amely a Vevőket az ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan Vevőknek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkeznék. Az Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötöttek sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, sem törvényen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogi jogosultság. Eladók kijelentik továbbá, hogy az ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincs nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezik hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

2.3. Az Eladók kijelentik továbbá, hogy jelen szerződés aláírását követően sem tesznek semmiféle olyan nyilatkozatot, cselekményt, amellyel a Vevők tulajdonszerzését tulajdoni hányaduk tekintetében akadályoznák, illetve korlátoznák.

2.4. *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 szerződés-módosítást aláírják. A Szerződő felek megállapodása alapján ez az együttműködési kötelezettlége kizárólag a jelen adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási hatósági bejegyzéséhez szükséges cselekményeket jelenti. E kötelezettség a tulajdonjog bejegyzést követően megszűnik.*

3. Az ingatlan vételára

A felek a vételár kialakítása során figyelembe vették a helyben kialakult ingatlan vételárakat. Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlant a Vevők megtekintett és megismert állapotban vásárolják meg. Az eladók kijelentik, hogy legjobb tudásuk és meggyőződésük szerint teljes körűen feltárták az ingatlannal kapcsolatban ismert összes információt. Az eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas, általuk ismert szavatossági hibája nincs.

3.1 A szerződő felek az ingatlan vételárát **15.800.000 HUF azaz tizenötmillió-nyolcszázezer forintban** határozzák meg, amelyből a vevők utalás formájában 1.580.000 HUF foglalót teljesítenek az eladók felé akként, hogy a) Bic: számú számlára: 790.000 HUF-ot, a ..... Bic: számú számlára 790.000 HUF-ot utalnak **a jelen szerződés aláírásával egy időben, akik annak számlán történő jóváírását a bank visszajelzése alapján ellenőrzik.** A felek a foglaló jogi természetét ismerik és elfogadják. Ha a szerződés teljesítése a Vevőknek felróható okból hiúsul meg, a Vevők a foglalót elveszítik. Ha a szerződés teljesítése az Eladóknak felróható okból hiúsul meg, az Eladók a kapott foglaló kétszeresét kötelesek a Vevőknek visszafizetni. Ha a meghiúsulásért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár, illetve ilyen esetben a kétszeres foglaló jogkövetkezménye nem alkalmazható.

3.2 A vevő a fennmaradó vételár hátralékot 14.220.000 Ft-ot akként fizet meg, hogy az elővásárlási jogosultságok gyakorlására nyitva álló jogvesztő határidő leteltét követően a fenti bankszámlákra a vételárhátralék egyenlő megosztásával 7.110.000 HUF-ot utal Bic: [redacted] számú számlára és 7.110.000 HUF-ot utal a Bic: (számú számlára. Abban az esetben, amennyiben elővásárlási jogosult él az elővásárlási jogával, a jogosult 1.580.000 HUF-ot (a foglaló összegét) utal a jelen szerződést vevőként aláíró negadott ..... Bic: számú bankszámlára, míg a vételárhátralékot a jelen szerződés 3.1. pontjában meghatározottak szerint teljesíti az eladók felé.

....

d Márton Lajosné eladó Németh János eladó vő a vevő

3.3 Eladók **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1.) pontban foglalt Öreglak belterület 388 hrsz. ingatlanra nézve, a Vevők közöttük ½-ed ½-ed arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő bejegyzése iránti kérelem az illetékes földhivatali osztályra benyújtásra kerüljön és a felek együttesen kérik, hogy a tulajdonszerzés az ingatlan tekintetlében **adásvétel** jogcímén ½-ed ½-ed tulajdoni hányadban az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az **eladók tulajdonjogának törlésével egy időben.**

4. <u>A tulajdonos-változással és a birtokba lépéssel kapcsolatos rendelkezések</u>

4.1. A szerződő felek akként állapodnak meg, hogy a birtokba bocsátása a vételár teljes kiegyenlítését követően az ingatlan kulcsainak átadásával jelképesen kerül sor. A birtokba vételkor a felek jegyzőkövet készítenek amelyben rögzítik a közműmérőórák állását, valamint mindazon tényeket, amelyeket valamelyik fél fontosnak tart. A vevők a birtokvételi jegyzőkönyv és szerződés egy példányával a közműmérőórákat a nevükre íratják.

5. <u>Költségek viseléséről</u>

5.1 Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartási igazgatási-szolgáltatási díjat, a visszterhes vagyonátruházási illetéket és az ügyvédi munkadíjat, valamint a szerződéskötés költségeit a Vevők kötelesek megfizetni.

5.2. Az ingatlan eladásából származó jövedelem utáni esetleges adófizetés az Eladók kötelezettsége.

5.3. Vevők megértették, hogy jelen visszterhes vagyonszerzésük alapján illetékfizetési kötelezettsége keletkezik, melyet a NAV illetékes szerve határozatban állapít meg. Vevőknek így tudomásuk van arról, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan tekintetében a visszterhes vagyonátruházási illeték mértéke a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után *„Az illetékekről szóló" 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 19.§ (1) bekezdése értelmében* 4 %.

6. <u>Vegyes rendelkezések</u>

6.1 Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a kapcsolódó jogszabályok adásvételre vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

6.2. Szerződő Felek jelen szerződésbe foglaltan meghatalmazzák **dr. Gergő Károly** eljáró ügyvédet (székhely: **8700 Marcali, Kupa u. 1. szám,** regisztrációs szám: **Somogy Megyei Ügyvédi Kamara 36059165**) a szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és a tulajdonjog bejegyzése során a Földhivatal előtti eljárásban a teljes körű jogi képviselettel, továbbá azzal, hogy amennyiben a szerződésben írt név illetőleg adat vagy számjegy elírása miatt javításra kerülne sor, a javítást helyettük és nevükben eszközölje a szerződés tartalmi eleleminek megváltoztatása nélkül. Eljáró ügyvéd kijelenti, hogy a meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.
Az eladók és vevők meghatalmazzák eseti jelleggel az eljáró ügyvédet, hogy a B400E-as adatlapot helyettük és nevükben eseti meghatalmazottként aláírja, ezen meghatalmazás csak erre a jogcselekményre terjed ki.

6.3. A szerződő felek rögzítik, hogy dr. Gergő Károly ügyvéd a szerződés aláírása előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta mind a tényállás, mind pedig az ingatlan jogi helyzetét illetően, így jelen szerződést **egyben ügyvédi tényvázlatnak** is tekintik.

6.4. A Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában, senki sem bírta rá Őket nyilatkozataik megtételére, a szerződés aláírására jogellenes fenyegetéssel, kényszerítéssel. A szolgáltatást és ellenszolgáltatást egymással arányban állónak tartják.

6.5. A **Szerződő felek** egyben meghatalmazzák és hozzájárulnak ahhoz, hogy Dr. Gergő Károly ügyvéd, az általuk bemutatott személyazonosító okmányokról (személyazonosító igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, adóigazolvány) az adatok nyilvántartására, illetve a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően másolatot készítsen, és az ügyfél-átvilágítási kötelezettségét velük szemben elvégezze. Eljáró ügyvéd felhívja Felek figyelmét, hogy a fenti jogszabály alapján kötelesek 5 napon belül eljáró ügyvédet értesíteni az ügyfél-átvilágítás során megadott adataikban, illetve meghatalmazottként történő eljárásuk esetén a tényleges tulajdonos személyét érintő adatokban bekövetkező változásokról.

dr. Gergő Károly ügyvéd Márton Lajosné eladó Németh János eladó vevő vevő

6.6. Jelen szerződés **7**, egyenként **4** számozott oldalból álló magyar és 3 német nyelvű példányban.
Felek a fentiekkel is összefüggésben kinyilatkozzák, hogy a másik felet a szerződés valamennyi lényeges kérdésével összefüggésben teljes körűen tájékoztatták. Lényeges kérdésének tekintik felek azon tények ismeretét, melyek szerződéskötési szándékukat és szerződéskötési képességüket befolyásolják.
Vevő kinyilatkozza, hogy e tekintetben lényeges, szerződéskötést befolyásoló tényező, hogy az ingatlan perteher- és igénymentesen kerüljön a tulajdonába..

6.7. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződés akarat-kijelentéseiket helyesen tartalmazza, azt elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg és helyben hagyólag aláírásukkal látják el.

Marcali , 2026.november 20..

Márton Lajosné eladó vevő

Németh János eladó vevő

Dr. Gergő Károly
8700 Marcali, Kupa u. 1
Ad. Szám: 0-3-1-0-2-5-8
Ny. Szám: 0-3-1-0-3-0-5-6

Szerkesztettem, ... njegyzem.
Marcali, 2026 ...
.....
dr. Ger... y ügyvéd
8700 Marcali, Kupa utca 1. szám
Kas... 9165

Kifüggesztés napja: 2026. 11. 24. Közlés kezdő napja: 2026. 11. 25.
Ingyesztő határidő utolsó napja: 2026. 12. 28.
Levétel napja: 2026. 12. 29.
Öreglak, 2026. 11. 24.

Öreglaki Közös Önkormányzati Hivatal
J e g y z ő j e
✉ *8697 Öreglak, Fő u. 14.*
☎ *Tel./ Fax: 85/530-013, 85/530-012*

Elővásárlásra jogosult nyilatkozata

…….(név) részére …… (lakcím)

Tárgy: Nyilatkozat elővásárlási jog gyakorlásáról

Tisztelt Asszonyom/Uram!

Alulírott.…….(név)……..(szül) ……..(lakcím) a …….. (év) …… (hónap) … napján meghirdetett …… hrsz-ú, természetben az Újlengyel, ……. közterület megnevezése az alábbiak szerint: Elővásárlási jogommal élni kívánok az ajánlati felhívásában közölt feltételekkel, azaz …… ……Ft-ért megvásárolom a ……..…… hrsz-ú ingatlant/ingatlanokat. Kérem, szíveskedjenek a fenti nyilatkozatot tudomásul venni, és az adásvételi szerződés fenti tartalmi elemeket magában foglaló tervezetét hozzám eljuttatni.

Kelt: ……év …… hónap … napján.

……

	Tanú 1	Tanú 2
Név (nyomtatott betűvel)		
Lakcím:		
Személyi igazolvány szám:		
Aláírás:		