

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Ambrus Attila** (született: Ambrus Attila, születési hely és idő: _____, anyja neve: _____, lakik: 7083 Tolnanémedi, Petőfi Sándor u. 38., személyi azonosító: _____, időazonosító: _____, jel: _____, állampolgárság: _____, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó1**) és **Potó Sándor** (született: Potó Sándor, születési hely és idő: _____, anyja neve: _____, lakik: 7083 Tolnanémedi, Zrínyi Miklós u. 25., személyi azonosító: _____, adóazonosító jel: _____, állampolgárság: magyar), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó2**)

másrészről **Kovácsné Bottos Boglárka** (született: _____, születési hely és idő: _____, anyja neve: _____, lakik: 2030 Erd, Sárfehér u. 1., személyi azonosító: _____, adóazonosító jel: _____, állampolgárság: _____, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) között a mai napon és helyen az alábbiak szerint:

- Eladó1 ¼, Eladó2 ¼ arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. (Tamási) által nyilvántartott Tolnanémedi belterület 925 helyrajzi számú, természetben 7083 Tolnanémedi, Hunyadi u. 1. szám alatt található, összesen 1561 m2 alapterületű, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**). Felek rögzítik, hogy a főépület alapterülete 67.23 m2, állapota közepes, a gazdasági épület (megnevezése: tároló, értéke 300.000,- Ft) alapterülete 40 m2, állapota közepes.**
- Eladók kijelentik, hogy az Ingatlant az E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog (bejegyző határozat száma: 32111/2/2012.04.26) terheli, egyebekben az per-, teher- és igénymentes, melyért szavatolnak. Az Ingatlan fekvése szerinti településen jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet hatályban van (8/2026. (VII.22.)), mely bevezeti a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényben meghatározott elővásárlási jogot a Hővtv. 8. § (1) bekezdésében meghatározott sorrendben. Az adásvételi szerződés közlése iránti kérelmet a helyi önazonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII.31.) Korm. rendelet előírásai alapján, a Korm. rendelet 1. melléklete szerinti adattartalommal kell benyújtania az ingatlan tulajdonosának, mint eladónak. Az elővásárlási jog gyakorlásáról a képviselő-testület dönt. Az eljárást a Hővtv. 9. §-a alapján kell lefolytatni. Felek a fentieket tudomásul veszik és kijelentik, hogy tisztában vannak az elővásárlási jog jogi jellegével, eljáró ügyvédtől teljeskörű felvilágosítást kaptak a fenti jogszabályok tartalmáról az eljárás rendjéről, annak részletes rögzítésétől eltekintenek. Az elővásárlási jog jogszerű gyakorlása esetén elővásárló a Vevő helyébe lép, így rá ugyanazok a jogok és kötelezettségek vonatkoznak, mint a Vevőre.
- Eladók eladják, Vevő pedig megveszi az 1. pontban körült Ingatlant – a megtekintett és megismert állapotban - a Felek által kölcsönösen kialakított összesen 15.800.000,- Ft, azaz tizenötmillió-nyolcszázezer forint vételáron. Vevő a vételárból a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Ambrus Attila Eladó1-nek átutalt 3.500.000,- Ft-ot és Potó Sándor Eladó2-nek átutalt 8.850.000,- Ft-ot, mely összegek jóváírásáról Eladók meggyőződtek, így kijelentik, hogy azok számukra maradéktalanul megfizetésre kerültek. Vevő a vételárból fennmaradó utolsó vételárrészt a birtokbaadás napján fizeti meg az Eladóknak úgy, hogy abból 450.000,- Ft-ot megfizet Ambrus Attila Eladó1-nek és 3.000.000,- Ft-ot megfizet Potó Sándor Eladó2-nek. Felek kijelentik, hogy tisztában vannak a foglaló jogi természetével, azt nem kívánják kikötni.
- Eladók az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogukat a teljes vételár kiegyenlítéséig, de legkésőbb 2026.12.31. napjáig fenntartják. A vételár teljes kiegyenlítésével szerződő felek külön nyilatkozatban (Bejegyzési engedély) járulnak hozzá ahhoz, hogy az Ingatlan vonatkozásában Vevő tulajdonjoga bejegyzésre és ezzel egyidejűleg a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog és Eladók tulajdonjoga törlése kerüljön adásvétel jogcímén. Eladók tudomásul veszik, hogy ez idő alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatják. Jelen szerződés aláírásával szerződő felek feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak, ezért együttesen kérik a t. földhivalt, hogy – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a alapján a 20. § 18. pontja szerinti- tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot Vevő javára az Ingatlanra 2026.12.31. napjáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjen! E körben eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy a fenti jogszabályhely alapján az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy ebben az esetben a törli határozat jogerőre emelkedésének napjával a jelen adásvételi szerződést minden további jognyilatkozat nélkül megszűntnek tekintik és egymással 8 napon belül elszámolni kötelesek.

Ambrus Attila

Potó Sándor

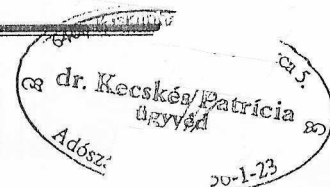
Kovácsné Bottos Boglárka



dr. Kecskés Patrícia ügyvéd

Főiroda: 6400 Kiskunhalas, Eötvös u. 5.

Alirodák: 6440 Jánoshalma, Rákóczi u. 18., 6430 Bácsalmás, Tancsics M. u. 69.
 telefonszám: 06/30-429-48-09 • e-mail cím: dr.kecskes.patricia@gmail.com



A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek külön megállapodása esetén ismételtlen bejegyezhető, melyet felek tudomásul vesznek azzal a vállalással, hogy amennyiben a tulajdonjog bejegyzési engedély ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására a fent meghatározott határidő elteltéig bármely okból nem kerül sor, úgy ezen határidő elteltét követően haladéktalanul egyeztetnek a vevői jog esetleges ismételt bejegyzéséről.

5. Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a **Bejegyzési engedélyt** a jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél **ügyvédi letétbe helyeztek** 4 eredeti példányban. A **letétbe helyezés tényét a letéteményes ügyvéd a jelen szerződés aláírásával elismeri**. Eladók a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételár-részlet megfizetését követően haladéktalanul kötelesek értesíteni eljáró ügyvédet. Eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését igazolni eljáró ügyvéd felé. Felek megállapodnak, hogy a vételár megfizetésének igazolására letéteményes ügyvéd által kizárólag az alábbi iratok fogadhatók el: bármely vételár-részre nézve Eladók teljesítést elismerő nyilatkozata teljes bizonyító erejű magánokiratban vagy közokiratban, utalással teljesített vételár-rész tekintetében az utalást teljesítő hitelező eredeti, cégszerű igazolása az Eladók teljesítési helyeként megjelölt számlájuk javára való teljesítésének megtörténtéről. Eladók a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot azzal a letéti utasítással helyezik letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a teljes vételár kifizetését követően jogosult és köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett attól számított 15 napon belül, hogy bármely szerződő fél részéről a teljes vételár Vevő általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé hitelt érdemlően igazolást nyer. Eladók és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el. Letéteményes köteles a Bejegyzési engedélyt az Ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény, valamint a Magyar Ügyvédi Kamarának az ügyvédek letét és pénz kezeléséről szóló 1/2014. (XI. 3.) MÜK szabályzat rendelkezéseinek megfelelően köteles őrizni. Amennyiben a Bejegyzési engedélyek kiadására nem kerül sor, úgy eljáró ügyvéd a Bejegyzési engedélyeket megsemmisíti. Felek megállapodnak, hogy a letét kezelése ingyenes. Felek kijelentik, hogy a jelen teljesítési letét jogi jellegével tisztában vannak. Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd akadályoztatása esetén helyettesítő ügyvéd jár el, aki ebben az esetben rendelkezési jogot nyer a letéttel kapcsolatban. Felek ezt elfogadják, és tisztában vannak azzal, hogy ez egyben a helyettes ügyvéd titoktartás alóli felmentését is jelenti. Felek megállapodnak abban is, hogy eljáró ügyvéd a letétet abban az esetben használhatja, illetve adhatja másnak a használatába, ha ezzel az Eladókat károsodástól óvja meg. A letétkezelés végső időpontja a bejegyzési engedélyek letétből való kiadása/kivétele/visszaadása.
6. Felek a birtokbaadás jogi jellegéről történő teljeskörű kioktatást követően – miszerint a kárveszély a birtokbaadással száll át és birtokos a birtokbaadás napjától húzza az Ingatlan hasznait és viseli terheit – megállapodnak, hogy Eladók attól számított **8 napon belül adják birtokba az Ingatlant, hogy az Ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat tájékoztatja a feleket, hogy az Ingatlan vonatkozásában elővásárlásra jogosult nem jelentkezett**. Eladók szavatolják, hogy a birtokbaadás napján sem áll fenn az Ingatlant terhelő az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett/be nem jegyzett olyan jog vagy teher, mely a birtokos birtokba lépését és/vagy tulajdonosi jogainak gyakorlását akadályozná vagy korlátozná. Eladók szavatolják, hogy a birtokbalépés napján az Ingatlanba természetes személy nem lesz bejelentkezve, továbbá az nem lesz jogi személy székhelye/telephelye/fióktelepe és szavatolnak az Ingatlan mai napon megtekintett állapotáért. Felek a birtokbalépés napján külön okiratban rögzítik a mérőóra állásokat és birtokos ettől számított 15 napon belül a közüzemi órákat átíratja. Eladók kifejezetten hozzájárulnak, hogy a birtokos a távollétükben is eljárjon a közüzemi szolgáltatók előtt az óra átírások érdekében. Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen jogügyletről az illetékes önkormányzat adóosztályát tájékoztatni szükséges.
7. Vevő nyilatkozik, hogy a lakásvásárlását követő egy éven belül a másik lakástulajdonát értékesíti és kéri, hogy az állami adóhatóság a vagyonszerzés után járó illetéket – az eladott lakás forgalmi értékétől függően – az Itv. 21. § (2) bekezdés vagy a 26. § (1) bekezdés y) pontja alkalmazásával állapítsa meg. Az állami adóhatóság a vásárolt lakás forgalmi értékét megállapítja, az illetékkiszabási eljárást – döntés közlése nélkül – felfüggeszti. Ha a magánszemély az Itv. 21. § (5) bekezdésben foglaltak szerint igazolja, hogy a lakásvásárlást követő egy éven belül a másik lakástulajdonát eladta, az állami adóhatóság a felfüggesztett eljárást – külön döntés meghozatala nélkül – folytatja és az Itv. 21. § (2) bekezdésben vagy a 26. § (1) bekezdés y) pontjában foglaltak szerint állapítja meg a fizetendő illeték összegét. Vevőtudomással bír arról, hogy amennyiben a lakásvásárlást követő 13. hónap utolsó napjáig a másik lakástulajdona értékesítésének tényét – az Itv. 21. § (5) bekezdésben foglaltak szerint – nem igazolja, az állami adóhatóság a vásárolt lakás forgalmi értéke után illetéket, továbbá – ezzel egyidejűleg – az illeték összege után, a magánszemély nyilatkozata benyújtásának napjától a mindenkori jegybanksi alapkamat kétszeresével számított pótilletéket szab ki.
8. Vevő átvett Eladóktól a 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet alapján készítendő HET- 1047-2150 számú energetikai tanúsítványt.

Ambrus Attila

Potó Sándor

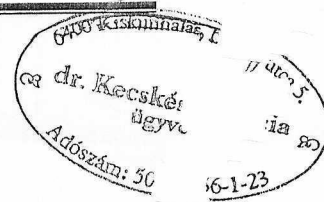
Kovácsné Bottos Boglárka



dr. Kecskés Patrícia ügyvéd

Főiroda: 6400 Kiskunhalas, Eötvös u. 5.

Alirodák: 6440 Jánoshalma, Rákóczi u. 18., 6430 Bácsalmás, Tancsics M. u. 69.
 telefonszám: 06/30-429-48-09 · e-mail cím: dr.kecskes.patricia@gmail.com



9. Felek cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, ingatlan elidegenítési és szerzési képességük korlátozva nincs.
10. **Eljáró ügyvéd teljeskörűen tájékoztatta a Szerződő feleket** a jogügylet jellegéről, a vonatkozó jogszabályokról, így különösen a polgári törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseiről, a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő eljárási határidőkről, a 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendeletéről a földhivatali eljárásról és annak díjáról, a pénzmossa és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény rendelkezéseiről, az ügyvédi tevékenységről szóló törvény és a kapcsolódó kamarai szabályzatok vonatkozó rendelkezéseiről. A Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten kijelentik és elismerik, hogy a tájékoztatást tudomásul vették és kijelentik, hogy a szerződésben foglaltak akaratuknak megfelel, az abban foglalt adatok a valóságnak megfelelnek, ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, azzal szemben kifogást nem emelnek, és a szerződés tartalmát részletes tényvázlatnak is elfogadják, kijelentik, hogy a részletes tájékoztatás írásba foglalásától eltekintenek. Felek megértették az adatkezelési tájékoztatót, és veszi azokat nyilvántartásba. Felek hozzájárulnak, hogy személyes adataikat mindazon nyilvántartások tartalmazzák, melyekhez jelen szerződés benyújtásra kerül. A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a Felek személyazonosságáról és az Ingatlan adatairól meggyőződött, a Felek számára a jelen szerződés joghatását és valamennyi lehetséges kockázatát teljeskörűen feltárta, amit Felek a jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul elismernek és nyugtáznak. Felek a jelen szerződést ezek tudatában és elfogadásával írják alá. Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédtől a szóbeli tájékoztatást megkapták a 2010. évi CXXVI. tv. 20/P § szövegének ismertetésével az Adatváltozás-kezelési szolgáltatásról, amelynek online elérhetősége: <https://e-bejelento.gov.hu/>, mely címen elérhető szolgáltatás igénybevitelével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közművei átíratását és adatváltozásainak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérheti. Felek jelen okirat aláírásával elismerik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatta őket arról, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet rendelkezései alapján villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzése kötelező a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén tulajdonosváltáskor/bérbeadásakor, kivételt képez ez alól, ha a következő két feltétel együttesen teljesül: a) fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és b) 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységu áramvédőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések. Felek kijelentik, hogy a fentieket tudomásul vették, nem kérnek érintésvédelmi vizsgálatot. Az eljáró ügyvéd felhívta a Felek figyelmét, hogy a szerződés alapján őket terhelő illeték- illetve adókötelezettség tekintetében konzultáljanak adószakértővel, mivel ilyen jellegű szolgáltatást az eljáró ügyvéd nem nyújt. Eladók kijelentik, hogy tisztában vannak a vonatkozó adófizetési szabályokkal, adófizetési kötelezettségük nem áll fenn. Vevő kijelenti, hogy tisztában van a vonatkozó illetékfizetési szabályokkal.
11. Felek megbízzák dr. Kecskés Patrícia ügyvédet (6400 Kiskunhalas, Eötvös u. 5.) a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, továbbá az illetékes földhivatal előtti képviselőjük ellátásával, a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével, Eladók tulajdonjogának törlésével, valamint a B400 adatlap kitöltésével, aláírásával. Eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni. Jelen szerződést eljáró ügyvéd a felek jelenlétében felolvasta, annak rendelkezéseit pontról pontra elmagyarázta, majd azt a felek maguk is elolvasták. Felek a szerződés tartalmát megértették és azt, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, minden befolyástól és kényszerstől mentesen jóváhagyólag írták alá. Felek a saját nevükben járnak el és 1-1 példány szerződést átvettek. Hozzájárulnak, hogy okirataikról eljáró ügyvéd másolatot készítsen és hozzájárulnak adataik JÜB rendszeren keresztül történő ellenőrzéséhez és lekéréséhez.

Kiskunhalas, 2026. 08. 18.

Ambrus Attila, Eladói

Potó Sándor, Eladói

Kovácsné Bottos Boglárka Vevő

Készítettem és ellenjegyzem
Kiskunhalas, 2026. 08. 18.

dr. Kecskés Patrícia, ügyvéd
6400 Kiskunhalas, Eötvös u. 5., KASZ: 36062794



dr. Kecskés Patrícia ügyvéd

Főiroda: 6400 Kiskunhalas, Eötvös u. 5.

Alirodák: 6440 Jánoshalma, Rákóczi u. 18., 6430 Bácsalmás, Táncsics M. u. 69.
telefonszám: 06/30-429-48-09 · e-mail cím: dr.kecskes.patricia@gmail.com

