

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Kiss Anikó sz. Kiss Anikó** (

) és **Kiss Balázs sz. Kiss Balázs**

), mint **eladók**, továbbá **Kiss Balázsné sz. Egri Piroska**

), mint **özvegyi jog jogosultja**,

másrészről **Vas-Kiss Viktória sz. Vas Viktória** (

) és **Kiss Csaba Imre sz. Kiss Csaba Imre** (

), mint **vevők** között az alulírott helyen és időben, a következő feltételekkel.

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan nyilvántartás szerint az **eladók** tulajdonát képezi **1/2-1/2-ed** tulajdoni arányban a **Püspökladány belterület 3311 hrsz** alatt **felvett, 707 m² területű**, kivett beépítetlen terület megnevezésű, ténylegesen **4150 Püspökladány, Maros utca 17. szám** alatt található ingatlan.

Az ingatlan tulajdoni lapján 32096/2/2012.04.03. bejegyző határozatszám alatt Kiss Balázsné javára özvegyi jog van bejegyezve az ingatlan egészére.

Az ingatlan egyebekben **per-, teher-, és igénymentes**.

A szerződést szerkesztő ügyvéd rögzíti, hogy az ingatlan jelen okirat keltének napján a **műemlékvédelmi nyilvántartásban nem szerepel**. A szerződést szerkesztő ügyvéd rögzíti továbbá, hogy az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzat a helyi **önazonosság védelméről** szóló 2025. évi XLVIII. törvény szerint nem alkotott rendeletet.

Kiss Balázsné özvegyi jog jogosultja özvegyi jogáról ingyenesen lemond a gyermekei, Kiss Anikó és Kiss Balázs javára és jelen okiratban – későbbi pontban rögzített nyilatkozata alapján - hozzájárul annak törléséhez.

2./ Az **eladók** kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd által jelen okirat keltének napján, az okirat aláírásával egyidejűleg, a Földhivatal Online rendszerből **...** megrendelésszámon lekért e-hiteles tulajdoni lap tudomásuk szerint hitelesen tanúsítja az ingatlan adatait, nincs tudomásuk olyan tényről, adatról, amely a jelen adásvételi szerződés megkötését akadályozná, vagy korlátozná. Az eladók és vevők jelen okirat aláírásával **kinyilatkozzák**, hogy a szerződést szerkesztő ügyvéd részükre bemutatta a megjelölt megrendelésszámú e-hiteles tulajdoni lapot és annak tartalmát megismerték.

3./ Az eladók eladják, míg a vevők **1/2-1/2-ed** tulajdoni arányban megvásárolják az 1./ pontban megjelölt ingatlant. A szerződő felek az ingatlan vételárát **4.800.000,- Ft**, azaz **Négymillió-nyolcszázezer forint** összegben határozzák meg, amelyet a vevők az alábbi módon fizetnek meg az eladók részére.

A **vevők** az ingatlan vételárát egy összegben, **legkésőbb 2025. év szeptember hónap 30. napjáig, átutalással** fizetnek meg az eladók részére. Az **eladók** kérik, hogy ezen összeg a **...** rendelkezése alatt álló, **...-nál** vezetett, **...** számú bankszámlára kerüljön átutalásra. Az **eladók** jelen okirat aláírásával kinyilatkozzák, hogy ezen bankszámlára történő teljesítést a saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésnek ismerik el. A felek rögzítik, hogy az átutalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az a megadott bankszámlán jóváírásra került. Tekintettel arra, hogy a vételár megfizetése egy, az eladók által megjelölt bankszámlára kerül átutalásra, a vételár eladók között elszámolása tekintetében a vevők és a szerződést szerkesztő ügyvéd a felelősségüket kizárják. Az **eladók** ezen felelősség kizárását jelen okirat aláírásával tudomásul vették.

A vételár megfizetésének 8 napon túli késedelme esetén az eladók előzetes írásbeli felszólítást és legalább 3 munkanapos póthatáridő tűzését követően, a vevőknek - postai úton, tértivevényes levélként - megküldött írásbeli nyilatkozattal jogosultak elállni a jelen szerződéstől.

Az érvényesen gyakorolt eladók általi elállási jogának gyakorlását követően az eladók jogosultak a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant harmadik személy (személyek) részére értékesíteni. A vevők jelen okirat aláírásával feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eladók jogszerűen gyakorolt elállása esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői joguk az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

4./ Az eladók szavatosságot vállalnak arra, hogy az ingatlant **per-, teher- és igénymentesen** ruházzák át a vevőkre. Kijelentik továbbá, hogy tudomásuk szerint harmadik személynek nem áll fenn olyan joga az ingatlanon, amely a vevők birtokba, illetőleg tulajdonba kerülését akadályozza, illetőleg korlátozza. Az eladók tájékoztatták a vevőket az ingatlan használati viszonyairól, továbbá a felek megállapodnak, hogy az ingatlan adásvételére megtekintett állapotban kerül sor. Az **eladók** kötelesek **fenntartani** az 1./ pontban megjelölt ingatlan állagát, az ingatlant semmilyen módon nem terhelhetik meg, nem értékesíthetik. Az **eladók** kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben az ingatlan bármilyen használati jogügylet (bérlet, haszonkölcsön, szívésségi használat stb.) tárgya, úgy ezen jogviszonyt az eladók saját költségükön a teljes vételár megfizetéséig igazolható módon megszüntetik. Az **eladók** ugyancsak kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben az 1./ pontban megjelölt ingatlan társaság, civil szervezet vagy egyéb személy székhelyként vagy telephelyként, fióktelepjeként szerepel a vonatkozó hatósági nyilvántartásokban, úgy az eladók önerőből, saját költségükön, a teljes vételár megfizetéséig intézkednek, hogy az ingatlan székhelyként, telephelyként, fióktelepként ne szerepeljen semmilyen hatósági nyilvántartásban.

Az **eladók** kijelentik, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlant adó-, vagy adó módjára behajtható tartozás nem terheli, nem képezi végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zárlat alatt. Az eladók kijelentik, hogy tudomásuk szerint velük szemben végrehajtási eljárás nincs folyamatban. Az **eladók** büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az ingatlanra magánszemélytől kölcsönt nem vettek fel, az ingatlant ingatlan-nyilvántartáson kívül más módon nem terheltek meg, harmadik személynek biztosítékul nem adták. Az **eladók** szavatolnak azért, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan apport tárgyát nem képezi. Az **eladók** szavatolnak továbbá, hogy az ingatlanra harmadik személlyel végleges adásvételi szerződést, vagy előszerződést nem kötöttek, harmadik személytől előleget, foglalót az ingatlan tekintetében nem fogadtak el, illetve az ingatlan tulajdonjogát harmadik személynek nem ígérték oda vagy egyéb ingatlan-nyilvántartáson kívüli módon és eszközzel nem adták harmadik személy birtokába vagy tulajdonába, továbbá az ingatlan tudomásuk szerint nem tárgya folyamatban lévő peres vagy peren kívüli eljárásnak. Az **eladók** kinyilatkozzák, hogy az **ingatlan házastársi közös vagyonba nem tartozik**.

Az **eladó** kijelenti és szavatolja, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan nem tartozik bizalmi vagyonkezelés alapján fennálló kezelt vagyonba.

5./ A szerződő felek megállapodnak, hogy az eladók az ingatlan birtokának átruházására (kulcsátadásra) ... kötelesek. A szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a birtokbaadás időpontjától írásban kötött közös megegyezéssel eltérhetnek. A szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a birtokbaadásról külön okiratban készült birtokátadási okiratot készítene. A birtokbaadás időpontjában az ingatlant köztartozás, közüzemi tartozás és egyéb tartozás nem terhelheti. Az **eladók** kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben az ingatlanra vonatkozóan bármely közműszolgáltatónál tartozás áll fenn a birtokbaadásakor, vagy azt követően a közművek átírása során válik ismertté ezen tény, úgy valamennyi hátralékot az eladók a saját költségükön kiegyenlítik a tudomásukra jutott 3 munkanapon belül. A kiegyenlítés tényét az eladók igazolható módon kötelesek igazolni a vevők részére.

A birtokbaadás időpontjától a vevők kötelesek viselni a kárveszélyt, valamint az ingatlan terheit és jogosultak húzni hasznait.

A szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy az **ingatlan közműveinek átírására elektronikus úton** is lehetőség van a **<https://e-bejelento.gov.hu/>** oldalon keresztül, ügyfélkapu azonosítóval történő belépés után.

A szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképességük nincs korlátozva, **magyar állampolgárok**, így a szerződéskötésüknek jogszabályi akadálya nincs. A szerződő felek elismerik, hogy az ügyintéző ügyvéd a jogaikról és kötelezettségeikről teljeskörűen tájékoztatásra kerültek.

6./ Az eladók a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a **vevők javára** a vevők tulajdonjoga **1/2-1/2-ed** tulajdoni arányban az 1./ pontban meghatározott ingatlanra vonatkozóan **adásvétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. **Az eladók tulajdonjoga a teljes vételár megfizetéséig fennmarad.** Az eladók jelen okirat aláírásával **feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak** ahhoz, hogy a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg az 1./ pontban megjelölt ingatlanon fennálló **tulajdonjoguk törlésre kerüljön** az ingatlan-nyilvántartásból. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel az **eladók az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogukat a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem és jelen adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 2 hónapos határidő elteltéig (2025. év október hónap 11. napjáig) fenntartják.** Az eladók tudomásul veszik, hogy ennek időtartama alatt a vevők tulajdonszerzésre irányuló jogát a vevők hozzájárulása nélkül nem csorbíthatják. Figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdésére és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (továbbiakban: új Inyvtv.) 35. § (1) bekezdés g) pontjára, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról (továbbiakban: új Inyvtv Vhr.) szóló 179/2023. (V. 15.) kormányrendelet 20. § 18. pontja és a 45. § (1) bekezdés alapján jelen szerződés aláírásával a **szerződő felek közösen kérik, továbbá az eladók feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják** ahhoz, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlanra **a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a vevők javára az ingatlan egészére**, a tulajdonjog fenntartására meghatározott időpontig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Jelen okirat aláírásával a felek kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az eladóktól származó tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásának elmaradása esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot 2 hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból azzal, hogy a szerződő felek megállapodnak abban is, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlését követően haladéktalanul, ismételten benyújtják a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére irányuló kérelmet.

A szerződésszerkesztő tájékoztatja továbbá a feleket, hogy az új Inyvtv Vhr. 45. § (3) bekezdés értelmében az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a tulajdonjog fenntartására (előző bekezdésben rögzített) meghatározott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli.

Az **eladók** vállalják azon kötelezettségüket, hogy ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolják a teljes vételár megfizetésének tényét. Az **eladók** a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést szerkesztő ügyvédnél **3 egymással egyező példányban** letétbe helyezik az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatukat, amelyben hozzájárulnak ahhoz, hogy a vevők javára a vevők tulajdonjoga, a meghatározott (1/2-1/2-ed) tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

A letétbe helyezett bejegyzési engedélyről a szerződést szerkesztő ügyvéd letéti igazolást állít ki, amelynek egy eredeti példányát ez eladók részére átadja. Az **eladók** elismerik, hogy a letéti igazolás egy-egy eredeti példányát a szerződést szerkesztő ügyvédtől átvették.

Az **eladók** utasítják az eljáró ügyvédet, hogy a letétbe helyezett tulajdonjog átruházó nyilatkozatukat azon írásbeli (legalább elektronikus levél – drkeseruimre@drkeseru.hu) értesítésük megtételét követően, **legkésőbb az értesítését követő 2 munkanapon belül nyújthatja be az illetékes ingatlanügyi hatósághoz**, amelyben elismerik, hogy az őket megillető vételár teljes egészében kifizetésre került.

Az eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedélyt az eladói értesítést követően az illetékes ingatlanügyi hatóság részére benyújtja. Amennyiben a jelen szerződésben meghatározott feltételek nem teljesülnek és a szerződés megghiúsul, vagy a szerződést a felek felbontják, úgy az átvett, letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési okiratot az eljáró ügyvéd az eladók részére visszaszolgáltatja vagy az eladók jelenlétében azt megsemmisíti. Az **eladók** tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés teljesítési határidejéig az általuk átadott tulajdonjog bejegyzési engedélyt nem kérhetik vissza, és

azokat az eljáró ügyvéd más részére nem adhatja ki. Az eljáró ügyvéd a jelen szerződéstől eltérő módon a tulajdonjog bejegyzési engedélyt nem használhatja fel, és annak őrzését másnak nem engedheti át.

A szerződő felek közös megegyezéssel megállapodnak abban, hogy amennyiben az eladók elmulasztják az értesítési kötelezettségüket arra nézve, hogy a teljes vételár megfizetésre került, úgy a vevők is jogosultak banki igazolással (átutalást indító bank cégszerűen kiállított igazolása alapján) igazolni az eljáró ügyvéd részére a teljes vételár eladók részére történt szerződésszerű megfizetését, és az eljáró ügyvéd a vevők általi igazolás alapján jogosult, valamint köteles az eladók által letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedélyt benyújtani az illetékes ingatlanügyi hatóság részére.

Kiss Balázné özvegyi jog jogosultja jelen okirat aláírásával **feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul** ahhoz, hogy a **32096/2/2012.04.03.** bejegyző határozatszám alatt bejegyzett özvegyi joga az ingatlan-nyilvántartásból **törlésre** kerüljön.

7./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az eladók és a vevők adatai, illetve az esetlegesen a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

A felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

8./ A szerződő felek rögzítik, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlan az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) kormányrendelet hatálya alá nem tartozik.

9./ A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd az eladók, valamint a vevők személyi adatait kezelje. A felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

A szerződést készítő ügyvéd tájékoztatta a feleket az 2017. évi LXXVIII törvény 32. § (3) bekezdése alapján arról, hogy megkereste a személyi adat és lakcím-nyilvántartást a szerződő felek személyazonosságukat igazoló okiratokban szereplő adatokkal való egyezőség és érvényesség megállapítása céljából.

10./ A felek tudomásul veszik, hogy a szerződéskötés költségei, a vagyónátruházási illeték, továbbá az ingatlan-nyilvántartási szolgáltatási díj a vevőt terheli.

A felek kijelentik, hogy az adó- és illetékfizetési kötelezettségről – külön okiratban szerkesztett megbízási szerződésben - tájékoztatást kaptak.

11./ A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen jogügyletke kapcsolódó meghatalmazás adása **Keserő Imre ügyvéd** részére (székhely: 4150 Püspökladány, Kálvin János utca 23.) – és az eljáró ügyvéd részéről történő elfogadó nyilatkozat - külön okiratba került rögzítésre.

A szerződő felek és a szerződést szerkesztő ügyvéd rögzíti, hogy ezen okiratot a szerződő felek által az ügyvédi tevékenységről 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (1) bekezdés b) pontjára tekintettel, továbbá a (4) bekezdésre figyelemmel utolsó oldala kerül csak aláírásra, mivel a szerződés oldalai úgy kerültek összefűzésre, hogy annak **séreleme nélkül nem bonthatók meg**.

A szerződő felek kijelentik, hogy jelen jogügylet kapcsán eladók elidegenítési, míg vevők szerzési joga nem korlátozott. Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy jelen szerződés létrehozása során tett nyilatkozataik érvényesek, hatályosak és kikényszeríthető kötelezettségvállalást jelentenek a felek részére.

Alulírott szerződő felek ezt a szerződést elolvastuk, tartalmát közösen értelmeztük, és mint akaratunkkal és nyilatkozatainkkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag saját kezűleg aláírtuk.

A felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés egy-egy eredeti példányát átvették. Jelen okirat 5 számozott oldalból áll és 6 eredeti példányban készült.

Püspökladány, 2025. augusztus 12.

.....
Kiss Anikó, eladó

.....
Kiss Balás, eladó

.....
Kiss Balázné, özvegyi jog jogosultja

.....
Vas-Kis Viktória, vevő

.....
Kiss Csaba Imre, vevő

Alulírott **Keserű Imre ügyvéd**, jelen okiratot **ellenjegyzem**. Az ellenjegyzés helye és időpontja:
Püspökladány, 2025. év augusztus hónap 12. napja.

.....
KESERŰ IMRE ÜGYVÉD
Kamarai azonosító szám: 36071939
Székhely: 4150 Püspökladány, Kálvin János utca 23.