

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Lukács Sándor (születési neve:

születési helye és ideje:

anyja neve:

, személyi azonosító jele:

, adóazonosító jele:

, SZIG száma:

, LIG száma:

)

. szám alatti lakos, és

Nyirkos Zoltán (születési neve:

, születési helye és ideje:

anyja neve:

, személyi azonosító jele:

, adóazonosító jele:

, SZIG száma:

, LIG száma:

)

szám alatti lakos, mint **eladók** - a továbbiakban: Eladók -

másrészről

(születési neve:

születési helye és ideje:

anyja neve:

, személyi azonosító jele:

adóazonosító jele:

, SZIG száma:

, LIG száma:

)

. szám alatti lakos, mint **vevő** - a továbbiakban: Vevő -

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1. 1.1. Szerződő felek rögzítik, hogy **Eladók 3/4-1/4 arányban, összesen 1/1 arányban tulajdonosai a B-A-Z Vármegyei Kormányhivatal nyilvántartásában a Tiszalúc 12. helyrajzi számon** az ingatlannyilvántartásba felvett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű, 590 m2 alapterületű belterületi ingatlan, amely a természetben a 3565 Tiszalúc, Alkotmány u. 28. szám alatt található.
- 1.2. Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az ingatlan tulajdonjogát összesen 1/1 arányban megszerezték és e jogukat a B-A-Z Vármegyei Kormányhivatal az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyezte. Szerződő felek az ingatlan 2026.02.22. napján kelt tulajdoni lapját megtekintették, az adatok azonosításra kerültek, azok megfelelnek a jelen szerződésben foglaltaknak.
- 1.3. Eladók kijelentik és szavatosságot vállalnak azért, hogy a tulajdoni lap másolat adatai a jelen szerződés megkötésének napján megfelelnek a valóságnak és a tulajdonjogukat érintő változás, vagy bármely egyéb tartalmú széljegy illetve feljegyzés tulajdoni lapra való bejegyzésére irányuló eljárást az Eladók nem kezdeményeztek, illetve nem tettek folyamatba. Eladók szavatolják, hogy nincs tudomásuk olyan, az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő szolgalmi vagy egyéb használati jogról, amely az ingatlant terheli, illetve olyan jogokról, kötelezettségekről, tényekről, vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmekről, amelyek a hiteles tulajdoni lap másolaton nincsenek feltüntetve. Eladók kijelentik, hogy az ingatlan általuk ismert rejtett hibája nincs, és szavatolják, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas és rendelkezik valamennyi törvényes kellelkel, tartozékkal, alkatrészszel.
2. 2.1. Eladók az 1.1. pontban megjelölt ingatlant összesen 1/1 arányban, a mai napon ismert és megtekintett műszaki állapotban, minden alkotórészével és tartozékával együtt eladják Vevő részére, aki az ingatlant 1/1 arányban, ismert és megtekintett állapotban megvásárolja úgy, ahogy az a természetben a mai napon megtalálható.
- 2.2. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III. részére teherként került bejegyzésre:
 - 2.2.1. _____ javára _____.-Ft és járulékai erejéig jelzálogjog és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom,
 - 2.2.2. _____ és _____ tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmének elutasítása.

A 2.2.1. pontban megjelölt teher alapjául szolgáló tartozás a 3.1. pontban megjelöltek szerint visszafizetésre kerül, a teher törlésre kerül, a 2.2.2. pontban megjelölt teher törlését a felek szintén kéri a földhivaltól, a teher törlésével kapcsolatos költségek az Eladókat terhelik.



Eladók egyben az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért szavatosságot vállalnak. Eladók kijelentik, hogy az ingatlanon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a Vevő tulajdonjogának megszerzését kizárná vagy korlátozná.

3. Az 1. pontban körülírt ingatlan **vételárát szerződő felek kölcsönösen 5.000.000.-Ft, azaz Ötmillió forint** összegben állapítják meg. A vételár az Eladókat tulajdoni hányadaik arányában illeti meg.

A vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

- 3.1. Vevő az ingatlan vételárából **1.210.000.-Ft azaz Egymillió-kettőszáztízezer forintot** a vételár részeként ügyvédi letétbe helyez, az eljáró ügyvéd az összeget közvetlenül a

számú bankszámlájára való átutalással fizeti meg az Eladók részére, amihez az Eladók a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak. A közlemény rovatban feltüntetésre kerül: . szerződésszám, valamint szerződő neve és az ingatlan címe.

A 2.2.1. pontban megjelölt teher alapjául szolgáló tartozás így teljes egészében visszafizetésre kerül, a jelző jogosultja a törlési engedélyt megküldi a Földhivatal részére.

- 3.2. Vevő további **3.790.000.-Ft azaz Hárommillió-hétszázkilencven ezer forint utolsó vételár-részletet** a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Somosvári Ügyvédi Irodánál ügyvédi letétbe helyez, amely összeg a teher törlésére vonatkozó törlési engedély tulajdoni lapon történő széljegyzését követő 3 munkanapon belül kerül az ügyvédi letéti számláról átutalásra az Eladók részére, az alábbiak szerint:

Lukács Sándor Eladó

számú bankszámlájára átutalásra kerül 2.842.500.-Ft.

Nyirkos Zoltán Eladó
947.500.-Ft.

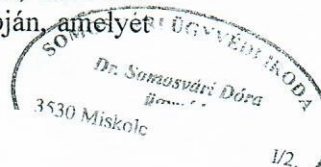
számú bankszámlájára átutalásra kerül

4. 4.1. Szerződő felek rögzítik, hogy Eladók az ingatlant a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg bocsájtják Vevő birtokába és ezzel egyidejűleg adják át Vevőnek az ingatlanhoz tartozó kulcsokat is. A birtokba adás akkor szerződésszerű, ha az Eladók az ingatlant a jelen megtekintett és megismert műszaki állapotban, az ingatlanhoz tartozó valamennyi kulccsal együtt a Vevő részére átadják. A birtokba adás - birtokba vétel napjától kezdődően az ingatlan hasznai, és terhei a Vevőt illetik, illetve terhelik, Vevő a birtokba adás napjától viseli a kárveszélyt is.

4.2. Eladók vállalják, hogy az ingatlan átadása napjáig esetlegesen fennálló víz-, villany-, szemétszállítási díj tartozásukat megfizetik. Amennyiben a birtokbaadást követően válik ismertté valamely a birtokbaadást megelőzően keletkezett tartozás, úgy annak megfizetésére Eladók kötelezettséget vállalnak. A fogyasztásmérő órák állása az ingatlan birtokbaadásával egyidejűleg írásban rögzítésre kerül. A szerződő felek a Vevő tulajdonjogának bejegyzésétől számított 15 napon belül együttesen járnak el a fogyasztóváltozást bejelenteni az egyes közüzemi szolgáltatók felé.

5. 5.1. Eladók tulajdonjogukat a vételár maradéktalan kifizetéséig fenntartják. Szerződő felek a 179/2023. (V.15.) Korm rend. 20. pontja alapján a teljes ingatlanra 6 hónapra tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot alapítanak, melyet a 45. § szerint az eladás tárgyát képező egész ingatlanra kérnek bejegyezni. **Szerződő felek a vevői jog teljes ingatlanra való, a Vevő javára 1/1 arányban történő, ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják.**

5.2. Eladók a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, hogy az ingatlan tulajdonjoga Vevő javára 1/1 arányban, adásvétel jogcímén az ingatlannyilvántartásban bejegyzésre kerüljön külön nyilatkozata alapján, amelyet az Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyeznek.



5.3. Felek rögzítik, hogy Eladók az utolsó vételár részlet folyósításáról haladéktalanul kötelesek tájékoztatni letéteményes ügyvédet a e-mail címen. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé. Eladók a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatukat azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a teljes vételár megfizetését követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett. Eladók és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

6. A szerződéskötési költség és a tulajdonjog változással kapcsolatos mindennemű költség és illeték a Vevőt terheli.
7. Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, így ingatlan szerzési és elidegenítési képességükben nem korlátozottak.
8. Szerződő felek kijelentik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdésében foglaltakról - miszerint meglévő épület (önálló rendelkezési egység, lakás) ellenérték fejében történő tulajdonjog átruházása esetén az ingatlanon található 50 m²-nél nagyobb hasznos alapterületű épület esetén az épület energetikai tanúsítványának elkészítéséről a tulajdonos gondoskodik, és azt a szerződés megkötését megelőzően, de legkésőbb a szerződéskötésig a Vevőnek át kell adnia - jelen okiratot készítő ügyvéd őket teljes körűen tájékoztatta.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában az összekötő és felhasználási berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamosberendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII.4.) NGM rendeletben foglaltakról, amely tájékoztatást a Felek a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik. Felek nyilatkoznak a tárgyi rendelet szerinti felülvizsgálati előírásokra vonatkozó ügyvédi tájékoztatás megértéséről és tudomásul vételéről.

9. Az Eladók 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 kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár megfizetését, illetve a Vevő birtokba lépését követő 15 naptári napon belül gondoskodnak róla, hogy az ingatlanból valamennyi, oda bejelentkezett személy kijelentkezzen. Az Eladók kijelentik továbbá, hogy az ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személyek székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincs nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.
10. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okiratot készítő ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak a hatályos adó és illeték jogszabályokról. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései, az ingatlan – nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény, az ingatlan nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet, valamint az ingatlan nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti rendelkezésekről, valamint egyes, az ingatlan-nyilvántartással, területrendezéssel, településrendezéssel kapcsolatos és kulturális tárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CXCVI. törvény és a 179/2023. (V.15.) Korm. rend (Iny. Vhr.) rendelkezései az irányadók. Az ingatlan fekvése szerinti Önkormányzat a helyi önkormányzatok védelméről szóló 2025. évi XLVIII. tv. felhatalmazása alapján a helyi önkormányzatok védelmére vonatkozó rendeletet alkotott, a felek erről tudomással bírnak és eljárnak az Önkormányzatnál az elővásárlási joggal kapcsolatban.

11. Szerződő felek kijelentik, hogy őket ezen szerződés megkötésénél és nyilatkozataik megtételénél sem tévedés, sem téves feltételezés nem vezette, továbbá hogy az abban foglaltak valódi és



tényleges akarat-elhatározásukat tükrözik, ezen szerződést a tulajdonjog átruházás kifejezett szándékával kötik.

Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény rendelkezései alapján mind az Eladó, mind a Vevők okiratairól fénymásolatot készítsen és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje. Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvédi iroda képviselője a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló MÜK szabályzat (a továbbiakban: Pénzmosási Szabályzat) rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. A Szerződő Felek és az eljáró ügyvédi iroda képviselője kijelentik, hogy a jelen szerződés a Pénzmosási Szabályzat III.4. pontja alapján megkövetelt, a Pénzmosási Szabályzat I. számú mellékletében foglalt nyomtatványon található adatokat tartalmazza. A Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával – a jogügyletek biztonságának elősegítésével, valamint az elektronikus aláírás használatával és a hozzá kapcsolódó feladatokról szóló 2/2007. (XI.19.) számú MÜK szabályzat (a továbbiakban: Szabályzat) 3.1. d) pontjának megfelelően – tanúsítják továbbá, hogy az eljáró ügyvédi iroda képviselője tájékoztatta a Szerződő Feleket a személyazonosság ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a Szabályzat 15. pontjában megjelölt bejelentési kötelezettségről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd az adataikat a JÜB rendszeren keresztül leellenőrizze. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy az adatok ellenőrzése megtörtént, és hogy a JÜB rendszerben található adatok megegyeznek a Szerződő felek által az okiratszerkesztő ügyvédnek átadott, személyazonosításra és igazolásra alkalmas igazolványokon található adatokkal. A Szerződő felek a tájékoztatást megértették, tudomásul vették, és jelen szerződés aláírásával kifejezetten elfogadták. A Szerződő felek kijelentik, hogy egymást valóságos személynek fogadják el, és elfogadják, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd többet nem tehet a személyazonosítással kapcsolatban. A Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a JÜB rendszerből kinyert adatokat az okiratszerkesztő ügyvéd az iratokhoz csatolva tárolja. Szerződő felek az adásvételi szerződés és adásvételi szerződés módosítás megszerkesztésére, ellenjegyzésére és földhivatali képviseletük ellátására, az eladó tulajdonjogának törlésére, a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésére, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog vevő javára való bejegyzésére irányuló ingatlanügyi hatósági eljárás során való teljes körű képviseletre, valamint a szerződés esetleges javítására meghatalmazást adnak a Somosvári Ügyvédi Iroda (3530 Miskolc, Rákóczi u. 1. I/2.) számára, Dr. Somosvári Dóra ügyvéd ügyintézése mellett, aki e megbízást elfogadja. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen okirattal érintett ügyben külön tényvázlat nem készül, azt jelen szerződés tartalmazza. Eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy azt a Földhivatalnál kiváltott és személyesen megtekintett ingatlan-nyilvántartási adatok, a felek nyilatkozatai, valamint a részére bemutatott okiratok alapján szerkesztette és a feleket a szerződés minden rendelkezése tekintetében, adózási és illeték szabályokról teljeskörűen tájékoztatta. Az ügyvédi tájékoztatás tényét a felek aláírásukkal ismerik el. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevők adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és személyes adataikat kezelje, de kizárólag a szerződéssel összefüggésben, a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben szereplő személyi adataik helyesek, személyi igazolványukban és lakcímkártyájukban foglalt személyi adatokkal egyezők, hozzájárulnak egyúttal ahhoz, hogy eljáró ügyvéd megkeresheti a személyi adat, lakcím-, útlevél, vezetői engedély vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartást vezető hatóságot ellenőrzés céljából. Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy a jelen szerződés szövegezését egyértelműnek és érthetőnek találják, az akaratukat az okiratszerkesztő ügyvéd helyesen foglalta írásba, és a szerződés tartalma nem sérti a jóhiszeműség követelményét és az nem tér el a Szerződő felek megállapodására irányadó rendelkezésektől, és minden tekintetben összeegyeztethető a szerződés tárgyával és rendeltetésével, az abban foglaltakat indokoltnak tartják és ezért, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, kényszer, és fenyegetésmentesen szabad akaratukból jóváhagyólag aláírták. Eljáró ügyvéd kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződésben foglaltak a szerződő felek szerződési akaratának, a rendelkezésre álló földhivatali okiratoknak és személyi okmányoknak, valamint a hatályos jogszabályok előírásainak mindenben megfelelnek, a

Dr. Somosvári Dóra
ügyvéd
3530 Miskolc, Rákóczi u. 1. I/2.

szerződés egyes rendelkezéseit a felek előtt részletesen megmagyarázta, melynek tényét szerződő felek jelen okirat aláírásával elismernek. Szerződő felek jelen okiratot - amely nyolc, egymással szó szerint megegyező példányban készült és öt számozott, összefűzött oldalból áll - annak elolvasása és értelmezése után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt Miskolcon, 2026. február 24. napján

.....
Lukács Sándor Eladó

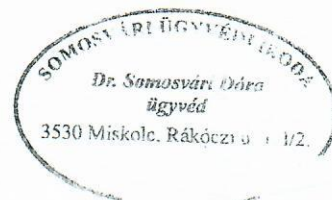
.....
Vevő

.....
Nyirkos Zoltán Eladó

Ellenjegyzem Miskolcon, 2026. február 24. napján:

Dr. Somosvári Dóra ügyvéd

KASZ:



Kifüggesztés ideje: 2026. 02. 25.

Közlés kezdő napja: 2026. 02. 26.

Létrejel ideje: 2026. 03. 30.

A Hővétel 8 § (1) bekezdés a), b), c) pontjában meghatározott az elhárításra jogosult jognyilatkozathoz, megkezdésére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 03. 27. E határidő jogvesztő!