

**INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS****– tulajdonjog-fenntartással –**

amely

- egyrészről

Lakomecz Anita (születési neve: _____ született: _____
; anyja neve: _____ ; személyi azonosító jele: _____ ; adóazonosító
jele: _____ állampolgársága: magyar) _____ szám
alatti lakos, és

Lakomecz Mária (születési neve: _____ ; született: _____
anyja neve: _____ ; személyi azonosító jele: _____ adóazonosító
jele: _____ állampolgársága: magyar) _____
szám alatti lakos, mint eladók (a továbbiakban együtt: **Eladók**)

- másrészről

_____ (születési családi és utóneve: _____ anyja neve: _____
született: _____ ; személyi azonosító jel: _____
személyi igazolvány száma: _____ lakcímgigazolvány száma: _____
adóazonosító jel: _____ ; állampolgársága: magyar) _____
szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

(az Eladók és a Vevő a továbbiakban együtt: **Felek** vagy **Szerződő Felek**) között jött létre alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

I. A Szerződés tárgya

- 1./ A Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint az Eladók (Lakomecz Anita 2/3, míg Lakomecz Mária 1/3 arányú) tulajdonát képezi a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által **Tiszalúc belterület, 1032 helyrajzi szám** alatt felvett, természetben a 3565 Tiszalúc, Kölcsey utca 14. szám alatt található, a tulajdoni lap tanúsága szerint 1543 m² alapterületű, „Kivett lakóház” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**), amelyet az Eladók eladnak, a Vevő megvásárol a jelen szerződésben rögzítettek szerint.
- 2./ A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladók tulajdonjogukat az Ingatlan E-ING rendszerről 2026. május 14. napján lekért tulajdoni lapjával igazolják. A jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd (továbbiakban: **Eljáró ügyvéd**) felhívja a Szerződő Felek figyelmét arra, hogy a

Dr. Kovács Tibor Erhard
ügyvéd

Lakomecz Anita
eladó

Lakomecz Mária
eladó

vevő

tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig egyezik meg az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A Szerződő Felek a tájékoztatást megértették és tudomásul vették, hogy az Eljáró ügyvéd a tulajdoni lap hiányos vagy a ténylegestől eltérő adattartalmáért a felelősségét kizárja. A Szerződő Felek a tulajdoni lapot áttekintve megállapítják, hogy annak széljegyére, valamint, III. része (teherlapja) alá jogok vagy jogilag jelentős tények nem kerültek bejegyzésre, az Ingatlan az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján tehermentes.

- 3./ Az Eladók kijelentik, valamint feltétlen szavatosságot vállalnak és kifejezetten jótállnak azért, hogy a szerződés tárgyát képező Ingatlan a 2./ pontban rögzítetteken túl is per-, igény- és tehermentes, azon nincsen harmadik személynek olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését vagy birtoklását megghiúsítaná, akadályozná, vagy korlátozná, így különösen az nem képezi végrehajtás tárgyát, nem áll bírói zár alatt, valamint elővásárlási jog, végrehajtási jog, továbbá adó-, adójellegű, köz- vagy egyéb tartozás sem terheli. Nyilatkoznak továbbá az Eladók, hogy az Ingatlannak az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs, és a jelen adásvételi szerződés családjogi, illetve hitelezői érdekeket, igényeket nem sért. A Szerződő Felek nyilatkoznak a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel (Hövtv.) kapcsolatban arról, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti terület esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban. Az Eladók szavatolnak azért is, hogy az Ingatlan a tulajdonjog átszállásakor is mentes lesz az előbbiekben meghatározott bármilyen tehertől.
- 4./ Az Eladók szavatolnak azért is, hogy az Ingatlannal összefüggésben harmadik személlyel szemben nincs olyan tartozás – így különösen közüzemi díjtartozás – melyek érvényesítése iránt ezen harmadik személyek a Vevőkel szemben felléphetnének.
- 5./ A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megismert és megtekintett állapotban vásárolja meg, az vételi szándékának kifejezetten megfelel. Az Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan rejtett hibájáról tudomásuk nincsen. Az Eladók kijelentik továbbá, hogy nincs tudomásuk olyan körülményről sem, mely az Ingatlan Vevő általi rendeltetésszerű használatát akadályozná vagy korlátozná.

II. A Vételár megfizetése

- 6./ Az Eladók eladják, a Vevő **tehermentesen** megveszi az 1./ pontban körülírt Ingatlant, a Szerződő Felek által közösen megtekintett állapotban úgy, ahogyan az a jelen adásvételi szerződés megkötésekor áll, a kölcsönösen kialakított **12.500.000,- Ft** azaz **Tizenkettőmillió-öttszázezer forint** vételár (továbbiakban: **Vételár**) ellenében. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan ~~az~~ **négyzetméterre vetített vételára bruttó 128.733,- Ft** összeg.

Dr. Kovács Tibor Erhard
ügyvéd

Lakomecz Anita
eladó

Lakomecz Mária
eladó

vevő

7./ A Vételárat a Szerződő Felek valamennyi körülmény alapos mérlegelésével és figyelembevételével állapították meg, és azt teljes mértékben megfelelőnek és értékarányosnak tartják, ezért a jelen szerződés aláírásával a szerződés feltűnő értékaránytalanság címén való megtámadásának jogáról kifejezetten lemondanak.

8./ A Vevő az Ingatlan vételárát az alábbiak szerint fizeti meg az Eladók részére:

- a) a Vevő a Vételárból **5.000.000,- Ft** azaz **Ötmillió forint** összegű vételárrészt **önerőből** **a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg fizeti meg** az Eladók részére akként, hogy abból **3.333.333,- Ft** összeget Lakomecz Anita tulajdonát képező, _____ számú bankszámlaszámára, míg **1.666.667,- Ft** összeget Lakomecz Mária tulajdonát képező _____ számú bankszámlaszámra átutalja. Az Eladók a jelen pontban megjelölt, utalással teljesített vételárrész bankszámlájukon történő jóváírását a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák;
- b) a Vevő a Vételárból még fennmaradó **7.500.000,- Ft** azaz **Hétmillió-ötszázezer forint** összeget **legkésőbb 2026. augusztus 31.** napjáig az _____ -től (_____ ; a továbbiakban: **Hitelező**) igényelt és általa folyósított lakáshitelből kívánja megfizetni. A jelen pontban meghatározott kölcsön sikeres igénybevételének esetére a Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a **7.500.000,- Ft** összeget a Hitelező a Vevő nevében közvetlenül fizeti meg az Eladók részére akként, hogy abból **5.000.000,- Ft** összeget Lakomecz Anita tulajdonát képező, _____ számú bankszámlaszámára, míg **2.500.000,- Ft** összeget Lakomecz Mária tulajdonát képező _____ számú bankszámlaszámra átutalja.

9./ A Szerződő Felek az egyértelműség kedvéért rögzítik, hogy az átutalással teljesített vételárrészek akkor minősülnek megfizetettnek, amikor azok az Eladók által megjelölt számlákon jóváírásra kerülnek. **A Vevők az Önerőből teljesítendő vételárrész maradéktalan megfizetését, bankszámlájukon történő jóváírását a jelen szerződés aláírásával elismerik, és kijelentik, hogy a teljes vételár hiánytalan teljesítéséhez már csak a Hitelező által folyósítandó lakáshitel megfizetése szükséges.**

10./ A Vevő a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal, hogy amennyiben a hitelbírálat eredményeképpen a Hitelező a **8./** pontban meghatározott kölcsönösszeghez képest alacsonyabb összeg folyósításáról dönt, úgy a különbözetet saját erőből, a kölcsönösszeg folyósítását megelőzően, a **8./** pontban megjelölt határidőig köteles az Eladók részére

Dr. Kovács Tibor Erhard
ügyvéd

Lakomecz Anita
eladó

Lakomecz Mária
eladó

vevő

megfizetni, és a megfizetés tényét a Hitelező részére igazolni. Amennyiben a jelen pontban rögzített esetben a jelen szerződés módosítása válik szükségessé, úgy arra a Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak.

- 11./ Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár kiegyenlítését annak a megjelölt bankszámlákon történő jóváírásról haladéktalanul, **legalább** teljes bizonyító erejű magánokiratban igazolják (továbbiakban: **Teljesítési igazolás**) a Hitelező, a Vevő, illetőleg a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd részére.
- 12./ Az Eladók a Vételár általuk megjelölt bankszámlaszámára történő teljesítését saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésként elfogadják, és kötelezettséget vállalnak, hogy sem a Vevővel, sem a Hitelezővel szemben elszámolási igényt nem támasztanak, egymással elszámolnak, amennyiben a Vételár maradéktalan, a 8./ pontban rögzítettek szerint részükre megfizetésre került.

III. A birtokátruházás

- 13./ Az Eladók a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Ingatlant a Szerződő Felek által megtekintett és megismert, kitakarított, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, annak alkotórészeivel és tartozékaival – a Vételár maradéktalan megfizetését követő 3 (három) napon belül a Vevő birtokába bocsátja.
- 14./ Az Eladók az Ingatlan birtokátruházását megelőzően a teljes vételár teljesítésének előfeltételeként az illetékes közüzemi szolgáltatóktól az Ingatlanra vonatkozó, legalább az igazolás kiállításának időpontját megelőző hónap utolsó napjára szóló tartozásmentességi igazolásokat beszerzik, és azokat a Vevő rendelkezésére bocsátják.
- 15./ A Szerződő Felek rögzítik, hogy a birtokátruházás napját megelőző időre eső közüzemi díjak, közterhek, és a kárveszély az Eladókat terhelik, míg a birtokátruházás napja utáni időre eső közüzemi díjak, közterhek, és a kárveszély a Vevőt terhelik, és ettől a naptól élvezik a Vevő az Ingatlan hasznait. A Szerződő Felek a birtokátruházás napján átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a mérőórák gyári számát és állását és az egyéb említésre méltó körülményeket.
- 16./ A Vevő a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan birtokátruházását követő **15 (tizenöt) napon belül** valamennyi az Ingatlanhoz kapcsolódó közüzemi fogyasztói szerződést az Ingatlanra vonatkozóan saját nevében megkötí. A szerződések ekképpen történő módosításához az Eladók a teljes vételár kifizetése ellenében már most hozzájárulásukat adják.

Dr. Kovács Tibor Erhard
ügyvéd

Lakomecz Anita
eladó

Lakomecz Mária
eladó

vevő

- 17./ Az Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket arról, hogy a <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál a közműszerződések átíratását és adatváltozásainak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik.
- 18./ Az Eladók úgy nyilatkoznak és szavatolják, hogy az Ingatlan a cégnyilvántartásban székhelyként, fióktelepeként, telephelyként feltüntetve nincsen. Az Eladók úgy nyilatkoznak és szavatolják továbbá, hogy az Ingatlan a központi lakcímnnyilvántartásban lakóhelyként, tartózkodási helyként feltüntetve senkinek nincsen.

IV. A tulajdonjog-fenntartást és az ingatlan-nyilvántartást érintő rendelkezések

- 19./ A Szerződő Felek a 8./ pontban meghatározott lakáshitel folyósítása esetére már most hozzájárulnak ahhoz, hogy a Hitelező javára zálogjog, illetve elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre, illetőleg feljegyzésre.
- 20./ Az Eladók a tulajdonjogukat a Vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartják, vagyis az Ingatlant a Vételár hiánytalan megfizetéséig **az Eladók tulajdonjog-fenntartással adják el**. Az Eladók a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát – a Vevő hozzájárulása nélkül – nem csorbíthatják. Az Eladók az Ingatlan teljes vételára kifizetésének esetére **külön nyilatkozattal járulnak hozzá ahhoz, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjára a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén 1/1 arányban bejegyzést nyerjen, az Eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellet.** (a továbbiakban: **Bejegyzési engedély**)
- 21./ A Bejegyzési engedélyt az Eladók a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg – külön okiratba foglalt letéti szerződés alapján – letétbe helyezik 5 eredeti példányban – ingatlan-nyilvántartási eljárásra alkalmas okirati formában – azzal a letéti rendelkezéssel, hogy az Eljáró ügyvéd **jogosult és köteles** a letétbe helyezett nyilatkozatoknak kettő eredeti és egy másolati példányát **2 (kettő) munkanapon** belül, de legkésőbb a bejegyzett vevői joghoz kapcsolódó felfüggesztő hatály megszűnését megelőzően a földhivatalnak benyújtani, ha a jelen adásvételi szerződésben meghatározott teljes vételár hiánytalan teljesítése (i) mindenekelőtt az Eladó által a Teljesítési igazolással, (ii) az Eladó Teljesítési igazolás elmulasztása esetén a Vevő által a jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlára történő jóváírás megtörténteire vonatkozó, az utalást teljesítő Hitelező eredeti, cégszerűen kiállított igazolásával, avagy (iii) egyéb hitelt érdemlő módon igazolást nyer. Az Eljáró ügyvéd a Bejegyzési engedély földhivatali benyújtását követően fennmaradó példányok közül egyet maga őriz meg, egy-egy példányt pedig az Eladó és a Vevő részére átad. **A Felek – tőleg az Eljáró ügyvéd, mint letéteményes ügyvéd kijelentik, hogy a jelen**

adásvételi szerződés egyben letéti igazolásnak is minősül, a Bejegyzési engedély letétbe helyezése megtörtént. Az Eljáró ügyvéd, mint letéteményes ügyvéd vállalja, hogy a nyilatkozat letétbe helyezésének tényét és a letét kiadásának feltételeit írásban igazolja a Hitelező részére. A jelen szerződés megkötésére esetén a nyilatkozatokat a letéteményes teljes számban az Eladóknak visszaadja.

- 22./ Az Eladók – a tulajdonjog-fenntartásra tekintettel *feltétlen és visszavonhatatlan* hozzájárulásukat adják ahhoz, és a Szerződő Felek egyúttal közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (Inyvtv. vhr.) 45. § rendelkezései alapján a szerződés tárgyát képező Ingatlan tulajdoni lapjára az ingatlan-nyilvántartásba **a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó, a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos határozott időre szóló vevői jog kerüljön bejegyzésre.**
- 23./ Az Eljáró jogi képviselő tájékoztatja a Feleket, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inyvtv.) 48. § (1) bekezdés a) pontja értelmében tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság a vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig felfüggeszti. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával.
- 24./ A Felek feltétlen, kölcsönös és egybehangzó kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a Bejegyzési engedély ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásra a fenti 6 (hat) hónapos határidő elteltéig bármely okból nem kerül sor, úgy ezen határidő elteltét követően haladéktalanul
- a) a vevői jog ismételt benyújtásához, ezen újabb vevői jog tekintetében a bejegyzés hatályának kezdetétől számított 6 (hat) hónapra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges okiratot aláírják, nyilatkozatokat megtesznek, illetve a jog ismételt bejegyzéséhez Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat megadják, és
- b) a Felek ismételt kérelmet terjesztenek elő a Vevő javára szólóan a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra történő bejegyzése iránt.
- 25./ A Vevő kötelezettséget vállal, hogy a Bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a 8./ pontban megjelölt kölcsön folyósítását követően 5 (öt)

Dr. Kovács Tibor Erhard
ügyvéd

Lakomecz Anita
eladó

Lakomecz Mária
eladó

vevő

munkanapon belül igazolják a Hitelező részére, 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.

- 26./ Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a jelen szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy a Hitelező által a Vevőnek nyújtott hitelből folyósított vételárrészt a Hitelező részére egy összegben, a szerződés felbontását követően haladéktalanul visszafizetik.

V. Késedelem, elállás

- 27./ A Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Szerződő Felek bármelyike a szerződésben vállalt kötelezettségei vonatkozásában késedelembe esik, úgy a késedelmet elszenvedő jogosult napi 10.000,- Ft azaz Tízezer forint mértékű késedelmi kötbérre, pénztartozás késedelmes teljesítése esetén ilyen mértékű kamatra. A 60 (hatvan) napot meghaladó késedelem esetén a késedelmet szenvedő fél jogosult a szerződésszegő félhez intézett egyoldalú, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozattal – az érdekmúlás bizonyítása nélkül – a jelen szerződéstől elállni, és a foglaló jogkövetkezményének haladéktalan alkalmazása mellett az eredeti állapot helyreállítását kérni. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben valamely Fél a jelen szerződésben vállalt kötelezettségei vonatkozásában a másik Félnek felróható okból esik késedelembe, úgy ebben az esetben a késedelmet szenvedő fél nem tarthat igényt kötbérre.
- 28./ A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Hitelezővel kötött kölcsönszerződés aláírását követően sem az Eladók, sem a Vevő nem jogosultak a jelen adásvételi szerződéstől érvényesen elállni, vagy a jelen szerződést bármilyen módon megszüntetni, a jelen szerződést felbontani. Ezen jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a Hitelező írásban hozzájárul. A Hitelező írásbeli hozzájárulása nélkül a jelen szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható. A Felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha az adásvételi szerződés megszüntetésére a kölcsön folyósítását követően kerül sor, a kölcsönből folyósított vételárrészletet az Eladó a Vevő helyett a Hitelező részére köteles visszautalni arra a bankszámlára, ahonnan a kölcsön folyósítása megtörtént, vagy amelyet a Hitelező kifejezetten erre a célra megadott.
- 29./ A Vevő a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződés nem várt megghiúsulása esetén a bejegyzett tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó, határozatlan időre szóló vevői jog ingatlan-nyilvántartásból történő törléséhez szükséges jognyilatkozatot

Dr. Kovács Tibor Erhard
ügyvéd

Lakomecz Anita
eladó

Lakomecz Mária
eladó

vevő

haladéktalanul, de legkésőbb 3 (három) munkanapon belül ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalják, és azt az Eladó rendelkezésére bocsátják.

- 30./ A Szerződő Felek megállapodnak, hogy egyik fél sem tehető felelőssé a teljesítése olyan hibájáért vagy késedelméért, amely háborúra, forradalomra, lázadásra, tűzvészre, árvízre, más természeti katasztrófára, járványra, közegészségügyi intézkedésre vagy más közhatalmi aktusra vagy más a felek ésszerű érdekkörén kívül eső okra vezethető vissza. Ilyen „vis maior” helyzet bekövetkezte esetén az arról tudomást szerző fél haladéktalanul értesíti a másik felet a fejleményekről. Az akadály elhárulását követően az érintett fél haladéktalanul intézkedik a kötelezettségei teljesítése iránt.
- 31./ Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy – a jelen szerződésben kifejezetten vállaltakon túlmenően is – minden ésszerű és elvárható nyilatkozatot megtesznek – ideértve a jelen szerződésnek a Hitelező, avagy az illetékes földhivatal által megkívánt tartalmú módosítását és kiegészítő nyilatkozatokat is – annak érdekében, hogy a Vevő hitelfelvételét és a bankhitelből finanszírozandó vételár határidőben való teljesítését elősegítsék.

VI. Egyéb nyilatkozatok, rendelkezések

- 32./ A Szerződő Felek rögzítik, hogy **valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok**, jogügyleti képességük és készségük, így tulajdonjog szerzési- és átruházási képességük korlátozás alatt nem áll.
- 33./ Az Eladók között jogosulti egyetemlegesség áll fenn a jelen szerződésben foglalt jogosultságok – így különösen, de nem kizárólagosan a vételár átvétele, a jognyilatkozatok, esetleges szerződésmódosítások megtétele – tekintetében, illetve kötelezett egyetemlegesség áll fenn a jelen szerződésben foglalt kötelezettségek – így különösen, de nem kizárólagosan az Ingatlan birtokbaadása – teljesítése tekintetében. Ennek keretében Eladók a jelen okirat aláírásával kölcsönösen és teljeskörűen megbízzák és meghatalmazzák egymást a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos szükséges jognyilatkozatok megtételére. A Szerződő Felek kijelentik, hogy az egyetemlegesség jogi fogalmával tisztában vannak.
- 34./ A Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával **hozzájárulnak ahhoz, hogy a Vevőt finanszírozó Hitelintézet a jelen adásvételi szerződést megismerhesse és arról egy másolati példánnyal rendelkezzen**, a benne található adatokat és információkat kezelhesse, a Vevő kölcsönigénylésével, a kölcsön folyósításával kapcsolatos feladatok elvégzése céljából. A Vevő a jelen szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulását adja ahhoz, hogy a beadott hitelkérelmét elbíráló hitelintézet a feltételeknek való megfelelése érdekében a számára elérhető adatbázisokban ellenőrizze.

.....
Dr. Kovács Tibor Erhard
ügyvéd

.....
Lakomecz Anita
eladó

.....
Lakomecz Mária
eladó

.....
vevő

35./ Az Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról rendelkező 176/2008 (VI. 30.) Korm. rendelet 1. § (3) bek. ab) pontja értelmében a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan jellemzőit ellenérték fejében történő tulajdon átruházás esetén tanúsítani kell, mely tanúsítványt vagy annak másolatát ugyanezen Korm. rendelet 3. § (3) bekezdése alapján az Eladóknak a szerződés megkötésének napjáig be kell mutatniuk, és legkésőbb az Ingatlan birtokbaadásának napjáig át kell adniuk a Vevő részére. Az Eladók a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában készítettett,

számú energetikai tanúsítványt a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadják a Vevő részére. A Vevő az energetikai tanúsítvány átvételét a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

36./ Az Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) **NGM rendelet** rendelkezése értelmében a villamos berendezésnek a rendeletben meghatározott műszaki biztonsági követelményeknek megfelelő állapotát tulajdonosváltáskor ellenőrizni kell, amennyiben a tulajdonosváltás időpontjához képest 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) nem áll rendelkezésre. A villamos biztonsági felülvizsgálat mellőzhető, ha fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységgű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések. A Szerződő Felek a tájékoztatást a jelen szerződés aláírásával tudomásul vették.

37./ Az Ingatlan átruházásával kapcsolatos minden eljárási költség a Vevőt terheli. A Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával nyugtázzák, hogy a szerződéskötésnél Eljáró ügyvéd az adásvételi szerződésből eredő adó- és illetékfizetési kötelezettségről, a fizetendő adó és illeték pontos mértékéről részletes felvilágosítást adott.

38./ A jelen szerződés csak írásban módosítható, a szerződéssel kapcsolatos nyilatkozatok írásban tehetők meg érvényesen, a szóban vagy ráutaló magatartással létrejött módosítás, közölt nyilatkozat érvénytelen.

39./ A Szerződő Felek jognyilatkozataikat a jelen szerződésben meghatározott lakcímre, illetőleg tartózkodási helyre (továbbiakban együtt: **Értesítési cím**) címzett postai küldemény útján tehetik meg joghatályosan. Az Értesítési cím megváltozása esetén Szerződő Felek egymást haladéktalanul, igazoltan, írásban értesíteni kötelesek. Ennek elmaradása esetén a jelen szerződésben meghatározott értesítési címre megküldött értesítés az átvétel tényétől függetlenül (pl.: nem kereste, címzett ismeretlen, címzett elköltözött, utánküldést nem kért stb.) joghatályosan kézbesítettnek tekinthető. Amennyiben adminisztrációs tévedés folytán a

levelet téves címezéssel küldik meg, de azt a szándékolt címzett, vagy meghatalmazottja, helyettes átvevő átveszi, úgy azt joghatályosan kézbesítettnek kell tekinteni. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a címzett részére megküldött levél „átvételt megtagadta” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, azt Felek a kézbesítés megkísérlésének napján, amennyiben a levél „nem kereste”, „elköltözött” vagy „ismeretlen” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, a kézbesítés megkísérlését követő 5. munkanapon a küldeményt kézbesítettnek tekintik.

- 40./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv adásvételre vonatkozó, jelen szerződés aláírásának napján hatályban lévő rendelkezései az irányadók.

IX. Ügyvédi meghatalmazás, megbízás

- 41./ A Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával közösen meghatalmazzák Dr. Kovács Tibor Erhard ügyvédet (1051 Budapest, Arany János utca 9. II. em. 5., kamarai azonosító szám: 36081581), hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban a Szerződő Felek helyett és nevében az illetékes földhivatal előtt eljárjon, és a szükséges jognyilatkozatokat tegye, beleértve a benyújtásra kerülő B400E jelű adatlapon tett nyilatkozatot is. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen meghatalmazással felhatalmazzák az Eljáró ügyvédet arra is, hogy a jelen szerződésben esetlegesen előforduló név-, adat- vagy számelírást, elütést, illetve nyilvánvaló számítási vagy egyéb hibát helyettük és nevükben is eljárva a szerződés szövegén javítsa, a javításnál aláírását és bélyegzőjét feltüntetve. Az ilyen javítás nem módosítja a Szerződő Felek ügyleti akaratát, illetve nem minősül szerződésmódosításnak. Az Eljáró ügyvéd a meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

- 42./ A Szerződő Felek rögzítik, hogy a 41./ pontban megadott ügyvédi meghatalmazás tartalmazza a vagyonszerzési illetékkel kapcsolatos adóhatósági eljárás megindításához szükséges B400E jelű adatlapon tett nyilatkozat megtételére szóló vagyonszerzői meghatalmazást, a **meghatalmazás azonban nem terjed ki az adóhatóság előtt ez alapján indult eljárásban történő képviselőre, így az abban keletkező adóhatósági értesítések, határozatok átvételére sem.**

- 43./ Az Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: **Pmt.**) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában. A Szerződő Felek adatai a **Pmt.** rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerültek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a **Pmt.** szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük

Dr. Kovács Tibor Erhard
ügyvéd

Lakomecz Anita
eladó

Lakomecz Mária
eladó

vevő

tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben jártak el. A Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az Eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányairól fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá – szükség esetén – az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: **Üttv.**) 32. §-ban foglaltak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról 5 (öt) napon belül kötelesek az Eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

- 44./ A Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt tényeket, adatokat Eljáró ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. A Szerződő Felek kijelentik továbbá, hogy szerződési akaratukat annak megfelelően, jelen ingatlan adásvételi szerződés teljeskörűen tartalmazza, további biztosítékot nem kérnek és nem adnak.
- 45./ A Szerződő Felek az **Üttv. 29. § (3)** bekezdésére tekintettel a jelen szerződést egyben részletes ügyvédi megbízásként és teljes körű tényvázlatként is aláírják, külön okiratba foglalt tényállás felvételét nem kérik az Eljáró ügyvédtől, tekintettel arra, hogy a jelen okirat a megbízásukat, nyilatkozataikat és megállapodásukat, illetve az ügyletkötési akaratukat kölcsönösen teljeskörűen tartalmazza.

Jelen szerződést a szerződő felek olvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írtak alá.

Budapest, 2026. május 14.

Lakomecz Anita
eladó

Lakomecz Mária
eladó

vevő

Z á r a d é k

A jelen szerződést alulírott dr. Kovács Tibor Erhard ügyvéd (székhely: 1051 Budapest, Arany János utca 9. II. em. 5., kamarai azonosító szám: 36081581) szerkesztettem, azt ellenjegyzem Budapesten, 2026. május 14. napján:



Kifüggesztés ideje: 2026.07.27.
Közlés kezdő napja: 2026.07.28.
Levétel ideje: 2026.08.27.
A Hótv. 8.§(1) bekezdés a), b), c) pontjában meghatározott az elővásárlásra jogosult jogvisszavonathoz megtehető nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.08.26.
E határidő jogvesztő!

