

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött az alulírott helyen és napon, az Eladók és a Vevők között, az alábbi feltételek szerint:

Kovács Kinga Eladó (születési neve: Kovács Kinga, születési helye, ideje: Berettyóújfalu, 1976. március 30., személyi azonosító jelsz.: 2-760330-1159, anyja neve: Tóth Zsuzsanna, magyar állampolgár, lakcíme: 6723 Szeged, Hont Ferenc utca 16. 5. emelet 14. ajtó, személyi igazolvány száma: 911053HU, lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: 991288 HU), és **Kovács Boglárka Eladó** (születési neve: Kovács Boglárka, születési helye, ideje: Berettyóújfalu, 1982. július 31., személyi azonosító jelsz.: 2-820731-3555, anyja neve: Tóth Zsuzsanna, magyar állampolgár, lakcíme: 4164 Bakonszeg, Bajcsy-Zsilinszky utca 1/A. szám, személyi igazolvány száma: 92763095, lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: 193317HU) - továbbiakban mint Eladók - másrészt **Tokár László Vevő** (születési neve: Tokár László, születési helye, ideje: Miskolc, 1998. december 12., személyi azonosító jelsz.: 1-981212-2797, anyja neve: Palkó Gyöngyi, lakcímet igazoló jelsz.: 91815201, magyar állampolgár, lakcíme: 3931 Mezőzombor, Tancsics utca 48. szám, tartózkodási helye: 4100 Berettyóújfalu, Bajcsy-Zsilinszky utca 24. 4. emelet 15. ajtó, személyi igazolvány száma: 933551, lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: 987010 HU), és **Tokárné Oláh Barbara Vevő** (születési neve: Oláh Barbara, születési helye, ideje: Kiszántó, 2000. február 16., személyi azonosító jelsz.: 4-000216-2057, anyja neve: Kovács Valéria, lakcímet igazoló jelsz.: 9486280497, magyar állampolgár, lakcíme: 4631 Pap, Kossuth út 67. szám, tartózkodási helye: 4100 Berettyóújfalu, Bajcsy-Zsilinszky utca 24. 4. emelet 15. ajtó, személyi igazolvány száma: 940545TD, lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: 987011 HU), - a továbbiakban, mint Vevők - együttesen **Szerződő Felek** között.

- Kovács Kinga Eladó 2/4-ad (II/3., II/5.) - Kovács Boglárka Eladó 2/4-ad (II/4., II/6.)** arányú osztatlan közös tulajdonukat képezi a per -teher és igénymentes állapotú, a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (Berettyóújfalu) által vezetett ingatlan-nyilvántartásában a **Bakonszeg, belterület 653/2 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, a földhivatali nyilvántartás szerint a 4164 Bakonszeg, Bajcsy-Zsilinszky utca 1/A. szám alatt található, Kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, mindösszesen 1773 m² összterületű ingatlan. Az ingatlan per -teher és igénymentes állapotát a mai napon a Földhivatal e-ing szolgáltatás segítségével lekért „e-hiteles tulajdoni lap” támasztja alá. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon található kb. 84 m² nagyságú, beton alapzattal, téglafallal és cseréptetővel rendelkezik. Felek rögzítik, hogy az ingatlan villany, gáz és víz közműszolgáltatással bír. Sz ingatlan átlagos műszaki állapotú a felek közös tájékoztatása szerint.
- Eladók eladják, Vevők pedig megvásárolják a fenti ingatlant 1/2-ed – 1/2-ed osztatlan közös arányban**, örökre és visszavonhatatlanul, úgy ahogyan az jelenleg áll, a természetben kimutatott helyen és határokkal, a Vevők által részletesen, tüzetesen megtekintett, megvizsgált és megismert állapotban a Felek megállapodásán alapuló **mindösszesen 32.500.000 Ft, azaz harminckétfmllió-ötszázezer** vételárért.

Vevők a vételár teljesítése vonatkozásában az alábbi kötelezettséget vállalják:

A Vevők 3.000.000 Ft, azaz hárommillió forint vételárrészletet, foglaló jogcímen jelen szerződés aláírását megelőzően készpénzben teljesítettek az Eladók felé, amely összeg átvételét az Eladók jelen okirat aláírásával is elismerik és nyugtázzák. (Ezen vételárrészletből

1. Kovács Kinga Eladó jutója 1.500.000 Ft, azaz egymillió-ötszázezer forint, míg Kovács

Kovács Kinga
Eladó

Kovács Boglárka
Eladó

Tokár László
Vevő

Tokárné Oláh Barbara
Vevő

Dr. Nagy Zita Ibolya ügyvéd
4100 Berettyóújfalu, Bajcsy-Zs. u. 2
Időszám: 50240737-1-29
Telefon: 06-30 11 04 71
Fax: 30 16 04 11
Dr. Nagy Zita Ibolya
ellenjegyző ügyvéd

Boglárka Eladó jutója 1.500.000 Ft, azaz egymillió-ötszázezer forint). Feleket okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a 2013. évi V. Tv. (Ptk.) 6:185. §-ban foglalt rendelkezésekről. Eszerint a másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik. Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kölber és a kamaterítés összege a foglaló összegével csökken. A túlzott mértékű foglaló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mersekelheti. Felek rögzítik, hogy bármelyik szerződő Fél saját elhatározásából a szerződéstől eláll, vagy azt felmondja, az adott foglalót elveszti, vagy a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. **Felek ezen kioktatást megértették és magukra nézve kötelezőnek ismerték el.**

Vevők az Eladók részére az elővásárlási jog gyakorlásával összefüggő eljárás számukra történő pozitív lezárását követően öt napon belül fizetik meg a fennmaradó 29.500.000 Ft, azaz huszonkilencmillió-ötszázezer forint összegű vételárhátralékot átutalás útján. Kovács Kinga Eladó részére az által megjelölt Erste Bank Zrt. pénzügyi intézménynél 11901119-06055463-00000000 vezetett számú számlaszámra, míg Kovács Boglárka Eladó részére az által megjelölt MAGNET Bank Zrt. pénzügyi intézménynél 16200223-10051891-00000000 vezetett számú számlaszámra, amely fizetést az Eladók kifejezetten a saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el. Ezen összeg hiánytalan átvételét Eladók külön ügyvéd által ellenjegyzett ingatlan-nyilvántartási eljárásra alkalmas okiratban ismerik el és nyugtázzák a fentebb megjelölt számlán történt banki jóváírást követően. Eladók a teljes vételár kifizetését külön ügyvéd által ellenjegyzett ingatlan-nyilvántartási eljárásra alkalmas okiratban ismerik el, amelyet ügyintéző ügyvéd megszerkeszt jelen szerződés aláírásával egyidejűleg majd letétbe vesz és letéti igazolást ad át a Felek részére.

- Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ingatlan birtokát a vételár teljes kiegyenlítésével egyidőben adják át egy előre egyeztetett időpontban a Vevők birtokába, akik ettől a naptól kezdődően saját tulajdonuként használhatják, húzhatják minden hasznát, de viselni kötelesek annak terheit is. A birtokba adásig felmerülő rezsi és egyéb költségek kizárólag az Eladókat terhelik! Az eladott ingatlan vonatkozásában Eladókat jog és kötelezettség terhel, tehát kinyilatkozzák, hogy nincs olyan körülmény, ami a Vevők tulajdonba vagy birtokba kerülését bármilyen okból korlátozná vagy kizárná. Az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van, rejtett hibát nem tartalmaz! Vevők az ingatlant részletesen és tüzetesen, ugyanakkor laikusként megtekintették, azt a szerződés teljesítéseként elfogadják annak jelenlegi állapotában. Az ingatlan a hatósági nyilvántartásban vállalkozás vagy cég székhelyként, telephelyként, fióktelepeként feltüntetésre nem került. Az ingatlannal kapcsolatban az Eladók tájékoztatása szerint közüzemi tartozás nincsen, az ingatlanon található közüzemi mérőórák sértetlen állapotban vannak. Az ingatlan víz, villany és gáz közművekkel rendelkezik. Felek a birtokbaadással egyidejűleg rögzítik a közüzemi mérőórák állását.
- Okiratszerkesztő Ügyvéd tájékoztatja az Eladókat arról, hogy a Magyarország területén élő, a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény hatálya alá tartozó polgár köteles beköltözés vagy kiköltözés után három munkanapon belül lakóhelyének címét nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni. A polgár lakóhely létesítését, vagy annak változását az új lakcíme szerint illetékes jegyzőnél vagy bármely járási hivatalnál jelentheti be. Amennyiben tehát esetlegesen a szerződés tárgyát képező ingatlanban bármilyen személynek

Dr. Nagy Zita Ibolya ügyvéd
4100 Bérettyőújfalu, Bajcsy-Zs. u. 2
Adószám: 50240737-1-29
Telefon: 06-30-417-9441
06-30-3606041

Dr. Nagy Zita Ibolya
ellenjegyző ügyvéd

Tokárné Oláh Barbara
Vevő

Tokár László
Vevő

Kovács Boglárka
Eladó

Kovács Kinga
Eladó

lakcíme került volna feltüntetésre, annak megszüntetése az Eladók haladéktalan kötelezettsége. *Felek ezen kioktatást megértették.*

5. Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kinyilatkozzák, hogy sem velük szemben, sem az általuk esetlegesen irányított gazdasági társasággal, vállalkozással szemben végrehajtási eljárás, felszámolási eljárás nincs folyamatban, fizetésképtelenséggel fenyegető helyzet esete nem áll fenn. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában nyilatkozzák ki, hogy a szerződésük nem csalárd, nem a jogszabályok kijátszására irányuló és nem fedezetelvonó jellegű, az Eladók külön kinyilatkozzák, hogy jelen ingatlan vonatkozásában ezen szerződés megkötése előtt más személlyel sem adásvételi, sem egyéb, az ingatlant érintő szerződést nem kötöttek.
6. Felek rögzítik, hogy az Eladók végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adják ahhoz, hogy a Vevők a Bakonszeg, belterület 653/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan vonatkozásában, $\frac{1}{2}$ -ed - $\frac{1}{2}$ -ed osztatlan közös tulajdoni arányban a tulajdonjogukat az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel-jogcímén a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (Berettyóújfalu) által bejegyeztethessék, jelen szerződés felmutatásával, az Eladók minden további megkérdése vagy hozzájárulása nélkül abban az időpontban amikor a Vevők részéről a teljes vételár hiánytalanul kifizetésre került Eladók részére. Ezzel egyidejűleg Eladók feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a saját $\frac{2}{4}$ -ed - $\frac{2}{4}$ -ed arányú, ~~osztatlan~~ közös tulajdonjoguk az egész ingatlan vonatkozásában - figyelemmel az Inyvtv. 35 § (1) bek. g) pontjára - az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön! *Eladók a teljes vételár kifizetését külön ügyvéd által ellenjegyzett ingatlan-nyilvántartási eljárásra alkalmas okiratban (bejegyzési engedély) ismerik el. Az Eladók a tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatukat azzal a letéti utasítással helyezik letétbe, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének a tényéről az utolsó vételárrészlet bankszámlájukon történő jóváírását követően haladéktalanul (legkésőbb egy munkanapon belül) értesíti az eljáró ügyvédet. Felek megállapodása alapján a Vevők is jogosultak banki igazolással igazolni a vételár teljesítését, amely alapján az Eladói értesítés elmaradása esetén is jogosult az eljáró ügyvéd a bejegyzési engedély benyújtására. Az eljáró ügyvéd a folyósítását illetőleg arról való értesítést követően a bejegyzési engedélyt haladéktalanul köteles az illetékes földhivatali osztályon érkeztetni/benyújtani vagy E-Ing rendszeren keresztül benyújtani a Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett. Az eljáró ügyvéd a folyósítását illetőleg arról való értesítést követően a bejegyzési engedélyt haladéktalanul (2 napon belül) köteles az illetékes földhivatali osztályon érkeztetni/benyújtani vagy E-Ing rendszeren keresztül benyújtani a Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett. Az eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz vagy az E-Ing rendszeren keresztül benyújtja. Az okiratszerkesztő ügyvéd a jelen adásvételi szerződés aláírásával tanúsítja, hogy a bejegyzési engedélyt letétbe vette, és ezzel a jelen adásvételi szerződés letéti igazolásnak is minősül. Az ügyvéd a bejegyzési engedély letétbe helyezéséről külön letéti igazolást is kiállít és átad a Vevők részére.*
7. Eladók ezennel kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a fenti ingatlan elidegenítéséből eredően adókötelezettségük keletkezne, annak határidőben eleget fognak tenni. A jelen szerződés megkötésével kapcsolatos ügyvédi költség a Vevőket, a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével, továbbá a bejegyzési és tulajdon-átruházási illeték megfizetésével kapcsolatos költség szintén a Vevőket terheli. Felek tudomásul vették és megértették ügyintéző ügyvéd tájékoztatását a vagyonszerzési illeték (1990. évi XCIII. Tv.) és a jövedelemadó fizetési kötelezettség (1995. évi CXVII. Tv.) természetéről, mely kioktatást magukra nézve kötelezőnek ismerik el. Az Itv. 19. § (1) értelmében a visszerhes

Dr. Nagy Zita Ibolya ügyv.
4100 Berettyóújfalu, Bajcsy-Zs. 1
Adószám: 50240737-1-29
Tel: 06 30 147 9441
Fax: 06 30 147 9441

Kovács Kinga
Eladó

Kovács Boglárka
Eladó

Tokár László
Vevő

Tokárné Oláh Barbara
Vevő

Dr. Nagy Zita Ibolya
ellenjegyző ügyvéd

vagyonaátruházási illeték általános mértéke - ha a törvény másként nem rendelkezik - a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett **forgalmi értéke után 4%**. Az Szja Tv. 61. § (1) bekezdése értelmében ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásából származó bevétel minden olyan bevétel, amelyet a magánszemély az átruházásra tekintettel megszerez. Ilyennek minősül különösen az eladási ár, a cserében kapott dolognak a jövedelemszerzés időpontjára megállapított szokásos piaci értéke, valamint az ingatlan, a vagyoni értékű jog gazdasági társaság vagy más cég részére nem pénzbeli hozzájárulásként (nem pénzbeli betétként) történő szolgáltatása esetén annak a társasági szerződésben, más hasonló okiratban meghatározott értéke. A 62. § (1) értelmében az ingatlan, a vagyoni értékű jog átruházásából származó bevételből (a szerzés időpontja szerint megosztott bevételből) le kell vonni az átruházó magánszemélyt terhelő következő igazolt költségeket, kivéve azokat, amelyeket valamely tevékenységből származó bevételével szemben költségként elszámolt: a) a megszerzésre fordított összeget, és az ezzel összefüggő más kiadásokat; b) az értéknövelő beruházásokat; c) a szerzési időponthoz tartozó bevételrész arányában az átruházással kapcsolatos kiadásokat, ideértve az adott ingatlannal kapcsolatban az állammal szemben vállalt kötelezettség alapján igazoltan megfizetett összeget is. A 62. § (1) bekezdés *f) pontja értelmében* az illeték-kiszabáshoz figyelembe vett érték, ha *fa)* a szerzési érték az *a)-d)* pont szerinti esetben nem állapítható meg, *fb)* az ingatlan, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kötelezett vagyoni értékű jog szerzése örökléssel, ajándékozással történt, azzal, hogy amennyiben az illeték kiszabása az átruházásból származó jövedelem adókötelezettségének teljesítésére nyitva álló határidőig nem történik meg, öröklés esetén a hagyatéki leltárban feltüntetett, vagy a hagyatéki eljárás során az ingatlan értékeként feltüntetett egyéb értéket. A 63. § szerint az ingatlan és vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem után az adót a magánszemélynek adóbevallásában kell megállapítania és az adóbevallás benyújtására előírt határidőig kell megfizetnie. *Felek ezen törvényt kioktatást megértették.*

8. Ügyintéző ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról, hogy az 50 m² alapterületet meghaladó használt lakások vonatkozásában az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (VI.30.) Korm. rendelet tanúsítási kötelezettséget ír elő 2012. január 01. napjától. *A tanúsítvány elkészítésének a kötelezettségét a Felek megértették és tudomásul vették.*
9. *A 2025. évi XLVIII. Tv. 8. § [Elővásárlási jog és az elővásárlásra jogosultak] (1) bekezdése szerint az ingatlan betelepülőnek vagy mentességet nem élvező személynek történő eladása – ideértve a jogi személyek tulajdonában álló ingatlan adásvételét is – esetére elővásárlási jog biztosítható a következő sorrendben: a) az önkormányzat, vagy az önkormányzatnak az elővásárlási jog gyakorlására kijelölt, többségi tulajdonában álló gazdasági társasága, b) az ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosa, c) az ingatlan fekvése szerinti településen ingatlantulajdonnal rendelkező személy részére. Hatályos 2025.07.01-től.*

Szerződő Felek rögzítik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a jelen adásvételi szerződés megkötését megelőzően részletesen tájékoztatta őket a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény, az annak végrehajtására kiadott 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet, továbbá Bakonszeg Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi önazonosság védelméről szóló 2/2026. (II. 17.) önkormányzati rendelete jelen jogügyletet érintő rendelkezéseiről. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a Vevők a 2025. évi XLVIII. törvény szerinti mentességet nem élvező betelepülőnek minősülnek, az Ingatlan adásvétele vonatkozásában – a jogszabályban meghatározott sorrend szerint – elővásárlási jog illeti meg Bakonszeg Községi Önkormányzatot, illetve az Önkormányzat által az elővásárlási jog gyakorlására kijelölt, többségi tulajdonában álló gazdasági társaságot, az Ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosát, továbbá a Bakonszeg településen ingatlantulajdonnal rendelkező személyt.

Dr. Nagy Zita Ibolya ügyvéd
4100 Bercsivölgyfalva, Bajcsy-Zs. u. 2.

Telefon: 51/40737-1-29
Fax: 51/40737-9441

Dr. Nagy Zita Ibolya
ellenjegyző ügyvéd

Tórné Oláh Barbara
Vevő

Tórné László
Vevő

Kovács Boglárka
Eladó

Kovács Kinga
Eladó

Az okiratszerkesztő ügyvéd külön is tájékoztatja a Szerződő Feleket arról, hogy az elővásárlási jog fennállása esetén a jelen adásvételi szerződést a vonatkozó jogszabályok szerint közölni kell az elővásárlásra jogosultakkal, akik a törvényben meghatározott jogvesztő határidőn belül jogosultak a jelen adásvételi szerződést teljes egészében magukra nézve elfogadni. Amennyiben valamely elővásárlásra jogosult szabályszerű, határidőben megtett és érvényes elfogadó jognyilatkozattal elővásárlási jogát gyakorolja, úgy a jogszabály erejénél fogva a jelen adásvételi szerződésben megjelölt Vevők helyébe az elővásárlásra jogosult lép.

Szerződő Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd őket kifejezetten és közérthetően tájékoztatta arról, hogy az elővásárlási jog esetleges gyakorlása olyan, a jelen szerződés megkötésekor előre nem meghatározható körülmény, amelynek következtében a Vevők az Ingatlan tulajdonjogát annak ellenére sem szerezhetik meg, hogy a jelen adásvételi szerződést megkötötték és az Eladók részére 3.000.000 Ft, azaz hárommillió forint összeget foglaló jogcímén már megfizettek. Szerződő Felek erre tekintettel kifejezetten megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződés szerinti Vevők tulajdonszerzése kizárólag azért hiúsul meg, mert valamely elővásárlásra jogosult a jogszabályban meghatározott módon és határidőben érvényesen gyakorolja elővásárlási jogát úgy e körülményt egyik Szerződő Fél szerződésszegésének, illetve a szerződés megíúsulásáért való felelőssége körébe tartozó oknak sem tekintik.

Ebben az esetben az Eladók kötelesek a Vevők által részére megfizetett 3.000.000 Ft, azaz hárommillió forint összegű foglalót a Vevők részére hiánytalanul visszafizetni. A foglaló visszafizetését az Eladók az elővásárlási jog érvényes gyakorlásának részére történő hivatalos közlésétől, illetve annak hitelt érdemlő tudomására jutásától számított 3 munkanapon belül köteles teljesíteni.

Szerződő Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd az elővásárlási jog fennállásának, gyakorlásának és annak a jelen jogügyletre gyakorolt valamennyi lényeges jogkövetkezményéről, valamint a Vevők által megfizetett foglaló fentiek szerinti jogi sorsáról őket megfelelően tájékoztatta, azt megértették, és e kockázatok teljes ismeretében, saját elhatározásukból kéri a jelen adásvételi szerződés megkötését és ellenjegyzését.

10. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról, hogy 2024. január 29. napjától módosult a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet - azaz ingatlan adásvételkor bizonyos esetekben kötelező a lakás/ház villamos berendezései műszaki biztonsági követelményeknek megfelelő állapotát ellenőrizni, ezt nevezik **villamos biztonsági felülvizsgálatnak**. A **lakóépületek vonatkozásában** a rendelet hatálya alá tartoznak a villamosenergia-ellátását biztosító **összekötő és felhasználói berendezések**, valamint a potenciálisan **robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezések és védelmi rendszerek**. Ezeket a fogalmakat a rendelet nem definiálja, de a **villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény**, azaz a Vet. igen. A Vet. szerint **felhasználói berendezés**: a felhasználó használatában lévő, a felhasználási helyen belül elhelyezkedő, villamos energiát termelő, tároló, átalakító és kapcsoló berendezés, a vezetékhálózat és villamos energiát felhasználó berendezés a tartozékaival (készülékeivel) együtt. A villamos berendezést úgy kell üzemeltetni, átalakítani, javítani és rendszeresen karbantartani, hogy az megfeleljen a rendelet 1. mellékletében (azaz a Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzatban) meghatározott műszaki biztonsági követelményeknek. A Ptk. 5:16. §-a értelmében a villamos berendezéssel (mint a lakás, vagy ház *tartozékával*) az jogosult rendelkezni, aki az ingatlannal, vagyis az ingatlan **tulajdonosa**. Az idézett rendelet hatálya a lakóépületek villamosenergia-ellátását biztosító összekötő és felhasználói berendezéseire terjed ki. A villamos berendezés műszaki biztonsági követelményeknek megfelelő állapotát ellenőrizni kell a berendezés létesítésekor, az első üzembe

Dr. Nagy Zita Ibolya ügyvéd
4100 Berettyóújfalú, Bajcsy-Zs. u. 1.
Adószám: 50240737-1-29
Telefon: +36-417-9441
Fax: +36-417-9441

Kovács Kinga
Eladó

Kovács Boglárka
Eladó

Tokár László
Vevő

Tokárné Oláh Barbara
Vevő

Dr. Nagy Zita Ibolya
ellenjegyző ügyvéd

helyezés előtt (első ellenőrzés); rendkívüli eseményt követően; átalakítás, javítás esetén annak üzembe helyezése előtt; időszakosan, a jogszabályokban előírt gyakorisággal; bérbeadáskor, ha 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) nem áll rendelkezésre; **tulajdonosváltáskor**, ha 6 évnél nem régebben elvégzett felülvizsgálatot igazoló ellenőrzési dokumentum (minősítő irat) nem áll rendelkezésre. **A Felek ezen jogszabályi kioktatást megértették és tudomásul vették.**

11. Felek kijelentik mindannyian magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozás, kizárás alatt nem áll. *Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy ügyintéző ügyvéddel közölt adatok és tények megfelelnek a valóságnak.* Eladók és a Vevők együttesen, ezen szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével illetőleg az illetékes Földhivatali Osztály előtti teljes képviseleti jogkörrel való eljárás lefolytatásával, az okiratoknak a Földhivatal részére való benyújtásával, a B400 adatlap megszerkesztésével és benyújtásával a 4100 Berettyóújfalu, Bajcsy-Zsilinszky utca 2. szám alatti székhellyel működő **Dr. Nagy Zita Ibolya ügyvéd (Kamarai Azonosító Szám: 36066041) bízák meg, aki a megbízást elfogadja.** Eljáró Ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. LIII. Törvény – Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek – vonatkozásában. Felek és a szerződésben szereplő egyéb nyilatkozattevő személyek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek és a szerződésben szereplő egyéb nyilatkozattevő személyek adatszolgáltatására és az általuk bemutatott, személyazonosságuk igazolására szolgáló okmányok ellenőrzésére a Pmt. rendelkezései szerint alkalmas okiratok bemutatása alapján került sor. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Ügyfeleket, hogy az Ügyvédekről szóló **2017. évi LXXVIII. törvény (az ügyvédi tevékenységről)** 43. § (2) bekezdése értelmében az ellenjegyzett okiratot - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - a) több oldalból álló okirat esetén folyamatos oldalszámozással kell ellátni, b) minden oldalán a feleknek vagy arra az okiratban meghatalmazott félnek kézjegyével kell ellátnia, c) a feleknek alá kell írniuk, d) az ellenjegyző ügyvédnek a neve, a kamarai azonosító száma, az ellenjegyzés ténye, továbbá az ellenjegyzés helye és időpontja feltüntetésével kell alá írnia. Ezen túlmenően az Ügyvédekről szóló **2017. évi LXXVIII. törvény (az ügyvédi tevékenységről)** 32 § (3) és a 33 § rendelkezései alapján az ügyvéd a természetes személy adatainak a nyilvántartott adatokkal való egyezősége alapján a jogügyletek biztonságának elősegítése érdekében ellenőrzést végez (JÜB ellenőrzés). Az Üttv. 32. § (1) és (7) bekezdése szerinti azonosítás részeként a természetes személy ügyfelet, felet, illetve az ügyfél és a fél eljáró képviselőjét a személyazonosításra alkalmas okmányának megtekintésével és az okmány érvényességének ellenőrzésével azonosítja. A fokozott Ügyfél átvilágítás keretében okiratszerkesztő Ügyvéd az ügyfelet és a felet az ügylet tárgyát képező pénzeszköz vagy vagyontárgy forrására nézve nyilatkoztatja, valamint a nyilatkozat tartalmának valóságát az ügyfél, illetve a fél által rendelkezésre bocsátott okiratok megtekintésével ellenőrzi. Ügyfél ebben a körben a megbízási szerződésben tesz nyilatkozatot.

12. Okiratszerkesztő Ügyvéd tájékoztatja az Ügyfeleket arról, hogy az ügyvéd védelemmel ellátott elektronikus üzenet formájában a területi ügyvédi kamara elnöke által kijelölt felelős személynek bejelenti, ha a Pmt. 73. § (1) bekezdése, illetve (1a) bekezdése hatálya alá tartozó megbízással összefüggésben pénzmosásra vagy terrorizmus finanszírozására utaló adat, tény vagy körülmény merül fel, kivéve, ha a Pmt. 73. § (3) bekezdése szerinti feltételek fennállnak. A bejelentés beérkezéséről a területi kamara elektronikus üzenet formájában haladéktalanul értesíti a bejelentést továbbító ügyvédet. (hivatkozással a 10/2019. (VI. 24.) MÜK szabályzatban foglaltakra) Okiratszerkesztő Ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról, hogy a Magyar Ügyvédi Kamara elnöke a Magyar Ügyvédi Kamara honlapján tájékoztatást tesz közzé az Egyesült

Dr. Nagy Zita Ibolya ügyvéd
4100 Berettyóújfalu, Bajcsy-Zs. u. 2.
Körösút 10240/37-1-29
Telefon: 06-30-47-9441

Dr. Nagy Zita Ibolya
ellenjegyző ügyvéd

Tokásné Oláh Barbara
Vevő

Tokás Aszló
Vevő

Kovács Boglárka
Eladó

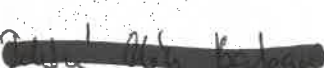
Kovács Kinga
Eladó

Nemzetek Szervezete Biztonsági Tanácsa vagy uniós jogi aktus által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedés alanyairól. Az ügyvéd ellenőrzi, hogy az ügyfél vagy a fél szerepel-e a 7.1. pont szerinti szankciós listán. Az ügyvéd a 7.2. pont szerinti ellenőrzést akkor mellőzheti, ha az eset összes körülménye, így különösen az ügyfél vagy fél állampolgársága alapján észszerű kétely sem merül fel benne arra vonatkozóan, hogy az ügyfél vagy fél szerepelhet-e a 7.1. pont szerinti szankciós listán. Jelen ügyben nem merült fel ésszerű kétely sem arra vonatkozóan, hogy az Ügyfelek szerepelnek-e a szankciós listán.

13. Felek ismételtén kinyilatkozzák, hogy ügyintéző ügyvéddel közölt adatok, tények és jognyilatkozatok a valóságnak megfelelnek. Erre tekintettel ügyintéző ügyvéd a kockázatelemzést elvégezte és megállapította, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke illetve az ingatlan forgalmi értékét befolyásoló tényezőket is figyelembe véve a vételár a helyben szokásos ingatlan forgalmi értékektől nem tér el lényegesen. Ügyintéző ügyvéd tájékoztatja a szerződésben nyilatkozattevő valamennyi személyt, hogy Pmt. rendelkezéseinek megfelelően köteles a személyi azonosító okmányairól másolatot készíteni, azok érvényességét a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben (JÜB2) ellenőrizni, amelyhez a szerződésben nyilatkozatot tevő valamennyi személy kifejezett hozzájárulását adja. Jelen ügylet során okmányok bemutatása az ügyfél, a fél, illetve képviselője személyes megjelenése alkalmával az okmányok eredeti példányának felmutatásával történt meg. Okiratot szerkesztő ügyvéd felhívja a nyilatkozattevő feleket, hogy a Pmt. rendelkezései szerint kötelesek a személyi adataikban történő változásról az eljáró ügyvédet tájékoztatni, amelynek tényéről ügyintéző ügyvéd feljegyzést készít. Felek és a szerződésben szereplő egyéb személyek kinyilatkozzák, hogy saját nevükben és saját érdekükben járnak el. Jelen okiratot a megnevezése (címe) azonosítja.

Szerződő Felek ezen szerződést hangos felolvasás, elolvasás, értelmezés és megértés után, mint ügyleti akarattal mindenben megegyezőt a mai napon jóváhagyólag írták alá.

Kelt.: Berettyóújfalu városban, 2026. augusztus 14. napján

 Kovács Kinga Eladó	 Kovács Boglárka Eladó
 Tokár László Vevő	 Tokárné Oláh Barbara Vevő

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem:

Berettyóújfaluban, 2026. augusztus 14. napján

Dr. Nagy Zita Ibolya ügyvéd

4100 Berettyóújfalu, Bajcsy-Zsilinszky utca 2.

Debreceni Ügyvédi Kamara

Kamarai azonosító szám: 36066041

Közzététel napja: 2026.08.19.
Jogvesztő határidő első napja: 2026.08.19.
Jogvesztő határidő utolsó napja: 2026.09.18.
E határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026.09.25.
Az elektronikus közzététel megtörtént!
2026.08.19.

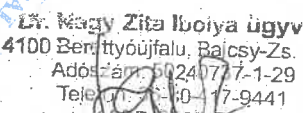
Dr. Nagy Zita Ibolya ügyvéd
4100 Berettyóújfalu, Bajcsy-Zs. u. 2.
Adószám: 5024077-1-29
Telefon: 06-30-17-9441
KASZ: 36066041


**Kovács Kinga
Eladó**


**Kovács Boglárka
Eladó**


**Tokár László
Vevő**


**Tokárné Oláh Barbara
Vevő**


**Dr. Nagy Zita Ibolya
ellenjegyző ügyvéd**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]