INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

(MÓDOSÍTÁSOKKAL EGYSÉGES SZERKEZET)

amely létrejött egyrészről

Lakatos Nándorné született (anyja neve: születési hely és idő: , személyi azonosító: személyazonosító igazolvány száma: dóazonosító jel: ıkóhely: 2721 Pilis, Krekácsdűlő 6306/2., állampolgársága: magyar), mint eladó – a továbbiakban **Eladó** –, valamint

másrészről

Rácz Ottilia született (anyja neve: születési hely és idő: személyi azonosító: emélyazonosító igazolvány száma: adóazonosító jel: ıkóhely: 1077 Budapest, Dob utca 71. algs. 10., állampolgársága: magyar), mint vevő és

Novotny Béla született (anyja neve: , születési hely és idő: személyi azonosító: , személyazonosító igazolvány száma: adóazonosító jel: lakóhely: *2721 Pilis, Vörösmarty utca 28.*, állampolgársága: magyar), mint vevő, vagy haszonélvezeti jogot vevő – a továbbiakban egyenként **Vevő**, vagy együttesen **Vevők** –,

valamennyien együttesen **Felek** között az alulírt helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1./ Jelen ingatlan adásvételi szerződés tárgyát képezi **Lakatos Nándorné született** eladó **1/1 arányú tulajdonában** lévő, a **Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 7. (Monor)** előtt **Pilis zártkert 6306/2 helyrajzi szám** alatt **szőlő és gazdasági épületként** nyilvántartott, **833 m²** alapterületű, természetben **2721 Pilis ismeretlen 6306-2 helyrajzi szám** alatt fellelhető ingatlan **összesen 1/1 tulajdoni hányada** – a továbbiakban **Ingatlan**.

Eladó a tulajdonjogát a **Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály** által **2026. október hó 29.** napján - a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd által az E-ING rendszerből letöltött - elektronikus formában kiállított **tulajdoni lap másolattal igazolja** a Vevők részére. Vevők a bemutatott tulajdoni lapot teljes mértékben hitelesnek fogadják el és maradéktalanul alkalmasnak találják Eladó tulajdonjogának igazolására.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan **elektromos áram közművel rendelkezik**, azon vezetékes ivóvíz nincs, a vízellátás fúrt kútról megoldott, A melegvizet villan bojler biztosítja. Vevők tudomásul veszik, hogy a szennyvíz emésztőbe ürül.

Az Ingatlanban a fűtést elektromos klíma biztosítja.

A kettő szoba, nappali, konyha és fürdő helységekből álló épület beton alapra épült könnyűszerkezetes megoldással, pala héjazattal.

Felek rögzítik, hogy tulajdoni lap tanúsága szerint az **Ingatlant** az alábbi **teher terheli:**

- **41117/2014/2013.02.19.** határozatszám alatt **MVM Démász Áramhálózati Kft.** (székhely: 6724 Szeged, Pulz utca 44.) jogosult javára **6 m²** területre bejegyzett **vezetékjog.**

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen **széljegy nem szerepel**:

Az Ingatlan tulajdoni lapja a jelen ingatlan adásvételi szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.

Lakatos Nándorné Eladó	**Rácz Ottilia** Vevő	**Novotny Béla** Vevő

Jelen szerződést szerkesztem és **ellenjegyzem Budapesten, 2026. november hó 1.** napján:

DR. NAGY TAMÁS ÜGYVÉDI IRODA dr. Nagy Tamás KASZ szám: 36066022 1098 Budapest, Lebogó utca 18.

dr. Nagy Tamás ügyvéd
(Kamarai azonosító szám: 36066022)

Kormányzati portálon történő kifüggesztés napja: 2026.11.25.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026.11.26.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja, mely jogvesztő: 2027.01.04.
Levétel napja: 2027. 01. 05.

2./ A jelen ingatlan adásvételi szerződéssel Eladó eladja, Vevők pedig megvásárolják az 1./ pontban körülírt Ingatlant a 3./ pontban megjelölt vételár megfizetése ellenében, a jelen szerződésben részletezett feltételek szerint, a Vevők által megtekintett és ismert állapotban akként, hogy az **Ingatlannak Rácz Ottilia született Rácz Ottilia** vevő **1/1 arányban** lesz a tulajdonosa és - a felek által a jelen okirat aláírásával egyidejűleg alapított *20 éves határozott időtartamra terjedő* haszonélvezeti jogra tekintettel – a **házastársa, Novotny Béla született Novotny Béla** haszonélvezeti jogot vevő az **Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának** *20 éves határozott időtartamra a haszonélvezője.*

Felek rögzítik, hogy a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról** szóló **2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi tv.) 18.§**-a alapján elővásárlási jog áll fenn az alábbi sorendben:

a) az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében;
b) a földet használó olyan földművest,
  ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,
  bb) aki helyben lakónak minősül, vagy
  bc) akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;
c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;
d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;
e) az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

Felek rögzítik, hogy az elővásárlásra jogosultakat a **jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírását követően fel kell hívni az elővásárlási jog gyakorlásának lehetőségére.** Ennek érdekében a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a jelen ingatlan adásvételi szerződést az aláírást követő **8 napon belül megküldi** az **ingatlan fekvése szerint illetékes megyei kormányhivatal földhivatala** részére. Az **illetékes megyei kormányhivatal földhivatala** az ingatlan adásvételi szerződést annak tartalmi és alaki kellékei alapján vizsgálja meg (pl. semmisnek minősül-e a szerződés, tartalmazza-e a szerződés az előírt nyilatkozatokat stb.) és 15 napon belül dönt a szerződés jóváhagyásának megtagadásáról, vagy annak közzétételéről. Abban az esetben, ha az **illetékes megyei kormányhivatal földhivatala** az előzetes vizsgálat során nem találja jogszabályellenesnek az ingatlan adásvételi szerződést, akkor hivatalból elrendeli a közzétételt (azaz kifüggesztést, azonban a közzététel nem minősül az szerződés jóváhagyásának), továbbá a döntéséről tájékoztatja feleket, továbbá hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. **Az elővásárlásra jogosultaknak 30 napjuk van az elővásárlási jog gyakorlására.**

Felek rögzítik, hogy az illetékes szakizgatási szerv az elővásárlási jog gyakorlására meghatározott határidő eredménytelen elteltét követően határoz Vevők tulajdonszerzésének engedélyezéséről.

Eladó a jelen okirat aláírásával akként nyilatkozik, hogy a **2025. július 1. napjával hatályba lépett, a helyi önazonosság védelméről** szóló **2025. évi XLVIII. törvény** felhatalmazása alapján az **illetékes Pilis Város Önkormányzata 2025. szeptember hó 15. napján rendeleti úton** az Ingatlant érintő **jogvédelmi eszközt vezetett be.**

Felek rögzítik, hogy a Pilisi Polgármesteri Hivatal Jegyzője által 2026. szeptember hó 14. napján kiállított hatósági bizonyítványok szerint Novotny Béla született Novotny Béla vevő a 2025. évi XLVIII. törvény alapján nem minősül betelepülőnek, így mentes a betelepülőre vonatkozó tilalmak, korlátozások és feltételek alól; míg Rácz Ottilia született Rácz Ottilia vevő a 2025. évi XLVIII. törvény 6. § (1) bekezdés a) pontja alapján mentes a betelepülőre vonatkozó tilalmak, korlátozások és feltételek alól.

3./ Felek rögzítik, hogy az Ingatlan kölcsönös alku során meghatározott vételára **12.500.000 Ft, azaz Tizenkettőmillió-ötszázezer forint** összeg.

Lakatos Nándorné Eladó **Rácz Ottilia** Vevő **Novotny Béla** Vevő

Jelen szerződést szerkesztem és **ellenjegyzem Budapesten, 2026. november hó 1.** napján:

dr. Nagy Tamás ügyvéd
(Kamarai azonosító szám: 36066022)

Az Ingatlan vételára a felek nyilatkozata szerint tükrözi azok forgalmi értékét és megfelel a helyben kialakult piaci viszonyoknak, továbbá a szerződő felek a **Polgári Törvénykönyvről** szóló **2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:98. § (2) bekezdés** alapján kizárják mind Eladó, mind Vevők feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

A Földforgalmi tv. 24. § (3) bekezdés ha) pontjára tekintettel Felek rögzítik, hogy az ingatlan vételára nem haladja meg a földnek – indexálással meghatározott – 20 éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességét.

4./ Felek rögzítik, hogy az ingatlan vételára az alábbiak szerint kerül megfizetésre:

4.1. Vevők jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg **1.000.000 Ft, azaz Egymillió forint** összeget **első vételárrészletként** akként fizetnek meg Eladó részére, hogy a teljes vételárrészletet egy összegben Eladó *vejének, **Bán Attila Zsolt született** . az Nyrt.-nél vezetett* számú pénzforgalmi bankszámlájára utalják át, amely összeg hiánytalan megfizetésének tényét Eladó a jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza.

Felek rögzítik, hogy az első vételárrészletet teljes egészében **foglalónak tekintik. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak,** azaz a szerződés teljesítésének meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszafizetni. A foglaló a vételárba beszámít.

Felek rögzítik, hogy a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása nélkül jogosultak elállni a Vevők a jelen ingatlan adásvételi szerződéstől, amennyiben az illetékes Pilis Város Önkormányzata a Vevők részére a lakcímlétesítést bármilyen okból nem engedélyezi.

4.2. Vevők vételár fennmaradó részéből **10.500.000 Ft, azaz Tízmillió-ötszázezer forint** összeget **második vételárrészletet** a **tulajdonszerzést jóváhagyó határozat megküldését követő 5 napon belül** akként fizetnek meg Eladó részére, hogy a teljes vételárrészletet egy összegben Eladó *vejének, **Bán Attila Zsolt született***
a nél vezetett számú pénzforgalmi bankszámlájára utalják át.

Eladó a jelen okirat aláírásával kötelezi magát, hogy a vételárrészlet hiánytalan megfizetésének tényét a vételárrészlet bankszámlaszámon való **jóváírását követő 3 napon belül** teljes bizonyító erejű – szükség esetén ügyvéd által ellenjegyzett – okiratban ismeri el az okiratszerkesztő ügyvéd, továbbá Vevők felé.

4.3. Vevők vételár fennmaradó részét, **1.000.000 Ft, azaz Egymillió forint** összeget **utolsó vételárrészletet** az Ingatlan birtokbaadásával egyidejűleg akként fizetik meg Eladó részére, hogy a teljes vételárrészletet egy összegben Eladó *vejének, **Bán Attila Zsolt születet** t az t.-nél vezetet*
számú pénzforgalmi bankszámlájára utalják át.

Eladó a jelen okirat aláírásával kötelezi magát, hogy a vételárrészlet hiánytalan megfizetésének tényét a vételárrészlet bankszámlaszámon való **jóváírását követő 3 napon belül** teljes bizonyító erejű – szükség esetén ügyvéd által ellenjegyzett – okiratban ismeri el az okiratszerkesztő ügyvéd, továbbá Vevők felé.

Az Ingatlan birtokbaadása nem lehet később, mint a második vételárrészlet megfizetését követő 15. nap.

Az egyes vételárrészletek akkor tekintendők megfizetettnek, amikor a bankszámlán hiánytalanul jóváírásra kerülnek.

Eladó a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával az egyes vételárrészletek fentebb megjelölt bankszámlaszámra történő utalásához hozzájárul, azt a saját kezéhez való megfizetésnek ismeri el, vagyis az utalást szerződésszerű teljesítéseként fogadja el.

5./
5.1. Eladó köteles az 1. pontban megjelölt Ingatlant a **második vételárrészlet megfizetését követő 15. napig** a megtekintéskori állapotnak mindenben megfelelő állagban, az ingóságaitól teljesen kiürítve Vevők **birtokába bocsátani**, továbbá az ingatlan kulcsait Vevők számára hiánytalanul átadni.

Lakatos Nándorné Eladó | **Rácz Ottilia** Vevő | **Novotny Béla** Vevő

Jelen szerződést szerkesztem és **ellenjegyzem Budapesten, 2026. november hó 1.** napján:

dr. Nagy Tamás
ügyvéd
KASZ szám: 36066022

dr. Nagy Tamás ügyvéd
(Kamarai azonosító szám: 36066022)

DR. NAGY TAMÁS ÜGYVÉDI IRODA 1098 Budapest, Lobogó utca 18.

Amennyiben Eladó az Ingatlan birtokbaadásával késedelembe esik, úgy minden késedelmes nap után **7.000 Ft, azaz Hétezer forint használati díj** megfizetésére köteles Vevők részére. Felek rögzítik, hogy amennyiben Eladó a birtokbaadási határnapot követő **60. napig** az Ingatlant nem bocsátja Vevők birtokába, úgy Vevők a 61. naptól jogosultak a szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett elállni. Vevők az elállást írásban kötelesek Eladó részére bejelenteni. Eladó az elállási nyilatkozat kézhezvételét követő **5 napon belül** köteles a már átvett vételárrészleteket a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett Vevők részére visszafizetni.

5.2. Felek rögzítik, hogy amennyiben Vevők bármely vételárrészlet megfizetésével késedelembe esnek, úgy a késedelem időtartamára köteles minden késedelmes nap tekintetében **7.000 Ft, azaz Hétezer forint késedelmi kamatot** fizetni Eladó részére. Eladó a Vevők késedelmének 61. napjától jogosultak a szerződéstől a foglaló jogkövetkezményei alkalmazása mellett egyoldalú nyilatkozattal elállni. Eladó az elállást írásban köteles Vevők részére bejelenteni. Vevők már most visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Eladó jelen pont szerinti elállása esetén az elállást tartalmazó egyoldalú nyilatkozat benyújtásával és annak kézbesítése igazolásával egyidejűleg Eladó maga kérje az illetékes földhivataltól a függőben tartás megszüntetését, az azt megelőző ingatlan–nyilvántartási állapot helyreállítását. Eladó az elállási nyilatkozat Vevők általi kézhezvételét követő **5 napon belül** köteles a már átvett vételárrészleteket a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett Vevők részére visszafizetni.
Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésből eredő bármely fizetési kötelezettségért a Vevők egyetemlegesen felelnek.

5.3. Eladó a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával szavatol azért, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanba a birtokbaadáskor sem ő, sem rajta kívülálló harmadik személy nem lesz akár állandó, akár ideiglenes jelleggel hatóságilag bejelentve. Eladó jelen szerződés aláírásával ugyancsak szavatol azért, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan gazdasági társaságnak, egyéni vállalkozásnak, társadalmi szervezetnek nem képezik bejelentett székhelyét vagy telephelyét. Vevők a birtokba lépés napjától kezdve lesznek jogosultak az Ingatlan hasznainak szedésére, ugyanezen naptól viszont viselik majd az ingatlan terheit és a kárveszélyt.

5.4. Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs.

5.5. Felek rögzítik, hogy az **épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet** alapján **energetikai tanúsítványt** az ingatlan jellege miatt nem szükséges készíteni.

6./ Felek a Földforgalmi tv. vonatkozó rendelkezései alapján az alábbi nyilatkozatokat teszik meg.

6.1. Vevők a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával akként nyilatkoznak, hogy a tulajdonszerzés nem ütközik a Földforgalmi tv. **10. § (2) bekezdésébe.**

6.2. Vevők a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maga használja, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalják, hogy **a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig** - Földforgalmi tv. **13.§ (3) bekezdésben** meghatározott esetek kivételével - **más célra nem hasznosítják.**

6.3. Felek a Földforgalmi tv. **13.§ (4) bekezdése** alapján akként nyilatkoznak, hogy **a termőföld nem áll másnak, így harmadik személynek a használatában.**

Vevők a jelen okirat aláírásával akként nyilatkoznak, amennyiben Eladó fenti nyilatkozatától eltérően az Ingatlan mégis harmadik személy használatában állna, úgy a földhasználati jog időtartamát nem hosszabbítják meg, továbbá vállalják, hogy a földhasználati jog megszűnését követően az Ingatlan használatát másnak nem engedik át, azt maga használja és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják.

6.4. Vevők a Földforgalmi tv. **14.§ (1) bekezdésben** foglaltak alapján a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával akként nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

Lakatos Nandorne Eladó | **Rácz Ottilia** Vevő | **Novotny Béla** Vevő

Jelen szerződést szerkesztem és **ellenjegyzem Budapesten, 2026. november hó 1.** napján:

DR. NAGY TAMÁS ÜGYVÉDI IRODA
dr. Nagy Tamás
ügyvéd
Budapest I. kerület

dr. Nagy Tamás ügyvéd
(Kamarai azonosító szám: 36066022)

6.5. Vevők a Földforgalmi tv. **14.§ (2) bekezdésben** foglaltak alapján a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával akként nyilatkoznak, hogy velük, mint szerző felekkel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

6.6. Vevők a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával az **ingatlan-nyilvántartásról** szóló **1997. évi CXLI. törvény végrehajtására** kiadott **109/1999. (XII. 29.) FVM Sz. rendelet 68/C. §-a** alapján akként nyilatkoznak, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.**

6.7. Felek kijelentik, hogy Eladó nem közeli hozzátartozója a Vevőknek.

6.8. A jelen ingatlan adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlanhányad 1. **pontban megjelölteken túli per-, teher- és igénymentességéért** Eladó kifejezetten teljes körű és feltétlen szavatosságot vállal.

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanon másnak olyan joga, amely a rendeltetésszerű használatot akadályozná vagy korlátozná nincs.

Eladó kijelenti továbbá, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlannal kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartáson belüli és azon kívüli jogi-, műszaki jellegű vagy területrendezésre vonatkozó tényeket tartalmazó, az ingatlanok értékét, illetőleg az afelett fennálló rendelkezési jogot befolyásoló dokumentumok létezéséről nincs tudomása.

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanhoz kapcsolódóan köztartozás, valamint energia és egyéb számlatartozás (elektromos áram stb.) nem áll fenn. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan birtokbaadásakor közösen rögzítik a közüzemi fogyasztásmérő óra állását. A rögzítendő mérőállásokig bezáróan kiszámlázásra kerülő díjakat kizárólagosan Eladó viseli, míg a rögzítendő mérőállást meghaladó mindennemű további fogyasztás ellenértéke már kizárólagosan Vevőket terheli majd. Eladó a vételár maradéktalan kiegyenlítését közvetlenül megelőzően köteles majd a közüzemi számlával, vagy a díjak befizetését igazoló csekk bemutatásával igazolni, hogy a már kiszámlázott közüzemi díj tekintetében díjtartozása nem áll fenn.

7./
7.1. Felek rögzítik, hogy Vevők jogosultak jelen ingatlan adásvételi szerződést az illetékes földhivatalhoz benyújtani.

Eladó a **polgári törvénykönyvről** szóló **2013. évi V. törvény** – a továbbiakban **Ptk. - 6:216. § (1) bekezdése** alapján a **tulajdonjogot a Vételár megfizetéséig fenntartja** és tudomásul veszi, hogy **tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog időtartama alatt a Vevők tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulásuk nélkül nem csorbíthatja**.

Felek a **Ptk. 6:216. § (3) bekezdése,** az **ingatlan-nyilvántartásról** szóló **2021. évi C. törvény** – a továbbiakban **Inytv. - 44 § (1) bekezdése**, továbbá az **ingatlan-nyilvántartásról** szóló **2021. évi C. törvény végrehajtásáról** rendelkező **179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet** – a továbbiakban **Inytv. vhr. - 20. § 18. pontjaira** hivatkozással megállapodnak és a Felek által a jelen okirat aláírásával adott **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásuk alapján közösen kérik** az illetékes földhivatalt, hogy az ingatlan adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított **6 hónapos határidő elteltéig** a **tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot Rácz Ottilia született Rácz Ottilia** vevő javára **adásvétel jogcímén** az **Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára** az **ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni** szíveskedjen.

7.2. Eladó jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy külön letéti szerződésben meghatározott letéti felhatalmazással a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi azt az ügyvéd által szerkesztett és ellenjegyzett nyilatkozatot – a továbbiakban **Tulajdonjog törlési és bejegyzési engedély** vagy **Bejegyzési engedély** -, amelyben **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a **tulajdonjoga adásvétel jogcímén** való **törlését követően** az **Ingatlanra** vonatkozóan **Rácz Ottilia született** ..... vevő **1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén** és - a felek által a jelen okirat aláírásával egyidejűleg alapított *20 éves határozott időtartamra szóló* haszonélvezeti jogra tekintettel - **Novotny Béla született** ..... haszonélvezeti jogot vevő **Ingatlan 1/1**

Lakatos Nándorné Eladó | **Rácz Ottilia** Vevő | **Novotny Béla** Vevő

Jelen szerződést szerkesztem és **ellenjegyzem Budapesten, 2026. november hó 1.** napján:

dr. Nagy Tamás
ügyvéd
ASZ.szám: 36066022

dr. Nagy Tamás ügyvéd
(Kamarai azonosító szám: 36066022)

1098 Budapest, Lobogó utca

tulajdoni hányadára vonatkozó *20 éves határozott időtartamra szóló* haszonélvezeti joga **haszonélvezeti jog alapítása jogcímén** ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzésre** kerüljön.

Felek rögzítik, amennyiben az Ingatlan vételára a jelen szerződésben foglaltak szerint az Eladó részére hiánytalanul megfizetésre került, akkor az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog törlési és bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.

A jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd vállalja, hogy a tulajdonjog törlési és bejegyzési engedély ügyvédi letétből való kiadása feltételének **bekövetkezését követő 3 munkanapon belül** a tulajdonjog bejegyzési engedélyt benyújtja az illetékes földhivatalhoz.

8./
8.1. Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek. Felek kijelentik, hogy a személyazonosító okmányok képrögzítő eszköz (fénymásoló, scanner stb.) útján történő rögzítéséhez/másolásához jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával hozzájárulnak.

8.2. Felek kijelentik, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződést szerkesztő ügyvéd felhívta figyelmüket arra, hogy az okiratot az aláírás előtt figyelmesen olvassák el.

Felek kijelentik továbbá, hogy ügyvédtől a jogügylet lényegéről, a szerződés és a kapcsolódó okiratok valamennyi rendelkezéséről és azok jogi következményeiről teljes körű tájékoztatást kaptak.

9./ Felek a jelen okirat aláírásával megbízzák és meghatalmazzák a **Dr. Nagy Tamás Ügyvédi Irodát, dr. Nagy Tamás ügyvédet** (székhely: 1098 Budapest, Lobogó utca 18., nyilvántartó hatóság: Budapesti Ügyvédi Kamara, nyilvántartási /névjegyzék/ száma: 2097, statisztikai számjel: 18257726-6910-131-01, adószám: 18257726-2-43, képviseli: **dr. Nagy Tamás ügyvéd** /kamarai azonosító szám: 36066022, kamarai nyilvántartási szám: 17096, mobil: +36 30 221 65 10, e-mail: drnagytamas@drnagytamas.hu/) a jelen ingatlan adásvételi szerződés, továbbá kapcsolódó okiratok szerkesztésével és szükség szerinti ellenjegyzésével, továbbá az ingatlan adásvételi szerződés és az ahhoz kapcsolódó iratok illetékes földhivatal részére történő benyújtásával és a földhivatal előtti eljárással, a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem, a tulajdonjog törlése iránti kérelem, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, a *haszonélvezeti jog bejegyzése iránti kérelem*, továbbá minden egyéb szükséges kérelem aláírásával, valamint az ingatlan–nyilvántartási eljárásban való jogi képviselet ellátásával, a B400e adatlap papíralapon vagy elektronikus úton a Nemzeti Adó- és Vámhivatal részére való benyújtásával, a tulajdonszerzés engedélyezésével kapcsolatosan a **Nemzeti Földügyi Központ** és az illetékes egyéb kormányhivatal előtti eljárással, amely megbízást és meghatalmazást jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző **dr. Nagy Tamás ügyvéd,** mint a **Dr. Nagy Tamás Ügyvédi Iroda irodavezető ügyvédje** jelen **okirat aláírásával és ellenjegyzésével elfogad**.

10./ Vevőknek tudomásuk van arról, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő díjak, költségek és illetékek kizárólag őket terheli.

11./ Felek tudomásul veszik az adó- és illetékszabályokra vonatkozó ügyvédi tájékoztatást.

12./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatosan közöttük esetleg felmerülő vitákat békés úton a jogi képviselőik bevonásával peren kívül igyekeznek rendezni. Szerződő felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó előírásaira hagyatkoznak.

Szerződő felek a fenti szerződést elolvasták, értelmezték és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2026. november hó 1. napján

Lakatos Nándorné Eladó | **Rácz Ottilia** Vevő | **Novotny Béla** Vevő

Jelen szerződést szerkesztem és **ellenjegyzem Budapesten, 2026. november hó 1.** napján:

dr. Nagy Tamás

dr. Nagy Tamás ügyvéd
(Kamarai azonosító szám: 36066022)