



Dr. Horváth Andrea
ügyvéd

Szűzjegyzés napja: 2026. 08. 19.
Fogvató haladékos utolsó napja: 2026. 09. 18.
Vétel napja: 2026. 09. 21.
Örege, 2026. 08. 19.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről Horváth András sz.
a.n.: _____ szem.sz.: _____, aaj.: _____ szig.sz.: _____, magyar
állampolgár) _____ szám alatti lakos, mint **eladó**,
másrészről _____ a.n.: _____
szem.sz.: _____ aaj.: _____ szig.sz.: _____, magyar állampolgár)
_____ és _____ sz.: _____
a.n.: _____ szem.sz.: _____, aaj.: _____ szig.sz.: _____, magyar
állampolgár) _____ i. szám alatti lakosok, mint **vevők** között, alulírott helyen és
napon az alábbi feltételekkel:

1./ A felek rögzítik, hogy az öreklaki 173. hrsz. alatt felvett, belterületi, 1313 m² térmértékű, a III/3. sorszám, INYER/2026/520472/3 2026.04.21. szám alatti bejegyzésre figyelemmel „lakóház, udvar, 2 db gazdasági épület” megnevezésű, a valóságban is 8697 Öreglak, Váralja utca 44. szám alatt található ingatlan az eladó 1/2-1/2 (azaz mindösszesen 1/1) arányú, kizárólagos tulajdonát képezi.

Az ingatlan II/5. és II/6. sorszámok alatti tulajdoni illetőségeit terheli III/1-2. sorszámok alatt Horváth Andrásné haszonélvezeti jog jogosult javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog. Az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes, az eladó kijelenti, hogy köztartozása nem áll fenn. Az eladó tájékoztatja a vevőket, hogy a haszonélvezeti jog jogosult elhunyt, az ezt igazoló halotti anyakönyvi kivonat jelen okirat mellékletét képezi.

A felek a „Helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény” kapcsán nyilatkoznak, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében (Öreglakon) a jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet van hatályban (Öreglak Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2026. (III.18.) számú önkormányzati rendelete).

A felek rögzítik, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan a rendelet hatálya alá tartozik. A vevők jelen okirat aláírásával nyilatkoznak, hogy betelepülőknek minősülnek. Rögzítik a felek, hogy a fenti rendelet a jogvédelmi eljárás kapcsán kizárólag dologi jogvédelmi eszközt (elővásárlási jog) vezetett be, személyi jogvédelmi eszközt nem. Rögzítik a felek, hogy a vevők vonatkozásában a Hövtv. szerinti mentesség vagy kedvezmény nem áll fenn.

Rögzítik tehát a felek, hogy a Hövtv. szerinti elővásárlási jog vonatkozik az adásvétel tárgyát képező ingatlanra, melyre figyelemmel az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Hövtv. és annak végrehajtására kiadott Korm. rendelet előírásainak megfelelően az adásvételi szerződést a jegyző részére a közlés, közzététel érdekében benyújtja, továbbá az elővásárlási jog gyakorlása körében tett jognyilatkozatokról a jegyző által készített iratjegyzéket a közzétételről, valamint a levételről küldött igazolással együtt átadja a vevők részére, akik a földhivatal által érkeztetett példányt haladéktalanul benyújtják a bank részére.

2./ A fentiek előrebocsátását követően eladó eladja szavatosság terhe mellett, per-, teher- és igénymentesen az öreklaki 173. hrsz. alatt felvett, belterületi, 1313 m² térmértékű, a III/3. sorszám, INYER/2026/520472/3 2026.04.21. szám alatti bejegyzésre figyelemmel „lakóház, udvar, 2 db gazdasági épület” megnevezésű, a valóságban is 8697 Öreglak, Váralja utca 44. szám alatt található ingatlanát a vevőknek a megismert és megtekintett állapotban. A vevők az ingatlant megvásárolják.

3./ A szerződő felek az ingatlan vételárát 23.000.000,-Ft-ban (huszonhárommillió forintban) állapítják meg, melyből a felek a „gazdasági épületek” megnevezésű ingatlanrészek értékét 0,-Ft-ban (nulla forintban) határozzák meg.

A felek rögzítik, hogy a lakóingatlan alapterülete 85 m², a terasz alapterülete e m²-ja hitelnél ennek fele, azaz 3 m² veendő figyelembe, tehát mindösszesen 88 m² (85 + 3 m²), melyre figyelemmel a vétel tárgyát képező ingatlan négyestulajdonának bruttó értéke 261.000,00 Ft, ~ 261.364,- Ft.

3.a/ A szerződő felek rögzítik, hogy a vevők korábban megfizették az eladó részére átutalással 863.600,-Ft-ot (nyolcszázhatvanháromezer-hatszáz forintot) biztosíték jogcímen, mely összeg megfizetését és jogcímét az eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg írásban elismeri és nyugtázza.

3.b/ A felek megállapodnak abban, hogy a vételárból 2.300.000,-Ft (kettőmillió-háromszázezer forint) a foglaló melybe beleszámlít a 3.a/ pontban írt biztosíték, - mely biztosítékot a felek egyező akaratnyilvánítással átruhosítónak foglalóvá - továbbá a foglalóból fennmaradó 1.436.400,-Ft-ot (egymillió-négy-százharminchatezer-négy-száz forintot) a vevők jelen okirat aláírásával egyidejűleg megfizették az eladónak önerőből átutalással, az eladó számú számlájára, mely számlára történő megfizetést az eladó saját kezéhez történő megfizetésnek ismeri el.

Az eladó a fenti összeg megfizetését és jogcímét jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza.

A felek egyezően adják elő, hogy a foglaló jogi természetét ismerik. Ennek megfelelően a felek tudomással bírnak arról, hogy a teljesítés meghiúsulásaért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Amennyiben a szerződés olyan okból hiúsul meg, melyért egyik fél sem, vagy mindkét fél felelős, úgy a foglaló visszajár. A felek megállapodnak abban, hogy a foglalót a vételárba beszámítják.

3.c/ A szerződő felek megállapodnak abban, illetve a vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a pozitív hitelbírálatot követő 3 napon belül, de legkésőbb 2026. november 30. napjáig megfizetnek az eladónak önerőből, átutalással 2.300.000,-Ft-ot (kettőmillió-háromszázezer forintot) vételárrészlet jogcímen, az eladó számú számlájára, mely számlára történő megfizetést az eladó saját kezéhez történő megfizetésnek ismeri el.

3.d/ A szerződő felek megállapodnak abban, illetve a vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a hátralékos vételárát, azaz 18.400.000,- Ft-ot (tizennyolcmillió-négy-százezer forintot) legkésőbb 2026. december 31. napjáig fizetik meg az eladónak az OTP Jelzálogbank Zrt. által folyósított a 227/2025. (VII.31) Korm. rendeletben írt, Otthon Start program keretében biztosított OTP Otthon Start 3 %-os Lakáshitelből azzal, hogy a felek közösen kérik a Hitelező felét, hogy a lakásvásárlási kölcsön teljes összegét közvetlenül az eladónak utalja az eladó számú számlájára. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az előzőekben megadott bankszámlaszámon jóváírásra került.

3.e/ Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárrészlet számláján való jóváírását követő 2 munkanapon belül, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolja a Hitelező felé, hogy a vevők a kölcsönön felüli önerő fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, figyelemmel arra, hogy ennek a Hitelező felé történő igazolása a kölcsön folyósításának a feltétele.

A vevők kijelentik, hogy a vételár kiegyenlítéséhez az OTP Jelzálogbank Zrt-n kívül 3. személytől kölcsönt, támogatást stb. nem kívánnak igénybe venni. A vevők kifejezetten kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a fenti hitel részben vagy egészben nem kerül részükre folyósításra, a vételárnak a hitel összegét meghaladó részének az eladó részére történő megfizetését önerőből - még a folyósítást megelőzően - megfizetik az eladónak.

Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy - a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is - minden ésszerű nyilatkozatot megtesz, (ideértve jelen szerződésnek Bank által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a vevőknek a hitel felvételét és ezen finanszírozandó vételárrészlet határidőben történő folyósítását elősegítse. Az eladó kijelenti továbbá, hogy lehetővé teszi a hitel felvételéhez szükséges értébecslői szemlét.

Az eladó kijelenti, hogy a vevőknek a fizetési kötelezettség körében tett előbbi nyilatkozatait tudomásul veszi, elfogadja.

4./ A szerződő felek egyezően adják elő, hogy a vevők a vétel tárgyat képező ingatlan megtekintették, azt természetben ismerik. Rögzítik a felek, hogy a vétel tárgyának közigazgatási címe 8697 Öreglak, Váralja utca 44. szám.

A felek rögzítik, hogy az ingatlan 85 m² alapterületű, vegyes falazatú, 2,5 szoba, konyha, kamra, előtér, fürdőszoba, WC, padlásfeljáró helyiségekből álló, víz-, villany-, és csatorna közművekkel rendelkező, cserépkályha és elektromos hőszigetelő rendszerű, felújított, korszerűsítést igénylő családi ház. A gáz az utcán található, a rácsatlakozás lehetősége adott. Az ingatlan körbekerített.

A szerződő felek egyezően nyilatkoznak arról, hogy az adásvétel tárgyat képező ingatlan, mint meglévő önálló rendeltetési egység a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet hatálya alá tartozik. A vevők kijelentik, hogy az eladó által az ingatlan vonatkozásában a rendeletben meghatározott, saját költségére elkészítettett, „H” energetikai minőség szerinti besorolású, HET-1047-8978 azonosító kódú, „D” CO₂ kibocsátású energetikai tanúsítványt a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az eladótól átvették.

A felek megállapodnak abban, hogy az eladó jogszatossága kiterjed arra is, hogy a vétel tárgyán nincs 3. személynek olyan joga, mely a vevők tulajdonszerzését korlátozná, vagy akadályozná. Az eladó kijelenti, hogy nincs 3. személynek olyan joga, mely a vevők birtokba lépését, az ingatlan használatát, hasznosítását korlátozná, vagy akadályozná.

Az okiratszerkesztő 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 1. melléklet 1.13.2. fb) ponttal összefüggésben a tulajdonosváltáskor a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén felülvizsgálat végzendő. Az 1. melléklet 1.13.3. pontja szerint a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén a villamos biztonsági felülvizsgálat akkor hagyható el, ha a következő két feltétel együttesen teljesül:

- a) fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van,
- b) 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységgű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.

A szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a figyelemfelhívást megértették és tudomásul vették, a vevők kijelentik, hogy a villamos berendezések felülvizsgálatát nem kérik.

5./ A felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokbaadása a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg esedékes. A vevők a birtokbalépéstől kezdve húzzák az ingatlan hasznait, viselik terheit azzal, hogy a felek a birtokbalépéskor a közüzemi óraállásokat kölcsönösen feljegyzik és közösen eljárnak a közműórák vevők nevére történő átírása tárgyában. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket hogy a <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál a közművek átíratását és az adatváltozások átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik. A felek rögzítik, hogy a 2026. évi helyi adó az eladó terhe.

6./ Az eladó jelen szerződés aláírásával kifejezetten nyilatkozik, miszerint a vételár hiánytalan megfizetésekor megadja azon tulajdonjog-bejegyzési engedélyt, miszerint feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy - tulajdonjoga és a bejegyzett haszonélvezeti jog egyidejű törlése mellett - a vétel tárgyat képező ingatlanra (Öreglak, belterületi 173. hrsz.) a vevők egymás közt egyenlő (1/2-1/2) arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba minden további, külön nyilatkozata nélkül bejegyzésre kerüljön.

Az eladó jelen szerződés aláírásával kifejezetten nyilatkozik, miszerint a vételár hiteltől mentes megfizetésékor a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt megkapta. Az eladó és a vevők között az eljáró ingatlanügyi hatóságot, hogy az 1.0 pontban foglalt Öreglak, beltartó 173. hrsz. alatt felvett ingatlanra nézve a vevők javára egymás közt egyenlő (1/2-1/2) arányban a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlan-nyilvántartásba a szerződés benyújtásától számított 6 (hat) hónapra jegyezzék be. A felek tudomásul veszik, hogy a bejegyzési hatálya a kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya a szerződésen alapuló elődegerítési és terhelési átalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. Az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével – jelen esetben 6 hónap – az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli.

Az eladó jelen szerződés aláírásával adom feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az Öreglak, beltartó 173. hrsz. alatt felvett ingatlanra nézve a vevők javára (1/2-1/2 arányban) a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlan-nyilvántartásba a szerződés benyújtásától számított 6 (hat) hónapra jegyezzék be.

A felek már most külön és kifejezetten kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a bejegyzési engedély benyújtásának elmaradása esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot hat hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból azzal, hogy a felek megállapodnak abban is, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog törlését követően haladéktalanul ismételt benyújtják a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog 6 hónapos időtartamra történő bejegyzésére irányuló kérelmet.

Az eladó kijelenti, hogy a tulajdonjog bejegyzésére és haszonélvezeti jog törlésére vonatkozó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatot 5 (öt) eredeti példányban, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra megszabott alakban jelen okirat aláírásával egyidejűleg az okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezte, melynek megtörténtét az okiratot szerkesztő ügyvéd letéti igazolással igazol s melyet az eljáró ügyvéd jogosult és köteles legkésőbb a hitel folyósításával egy időben az OTP Jelzálogbank Zrt. rendelkezésére bocsátani. A tulajdonjog bejegyzésére és haszonélvezeti jog törlésére vonatkozó nyilatkozat ügyvédi letétbe helyezéséről szóló igazolásokat vevők jogosultak beszerezni, a hitel folyósításához a Hitelintézet részére benyújtani, az eljáró ügyvéd a vevők kérésére az igazolásokat jogosult és egyben köteles kiadni.

Az eladó a tulajdonjog bejegyzésére és haszonélvezeti jog törlésére vonatkozó hozzájáruló nyilatkozatot azzal a letéti utasítással helyezte letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a folyósítást követő 2 munkanapon belül köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani a vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár vevők általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer.

Az ellenjegyző ügyvéd jelen szerződés aláírásával tanúsítja azt, hogy a pénzügyi intézet által elvárt tartalmú ügyvédi letéti szerződés megkötése megtörtént, a nyilatkozatokat letétbe vette, és ezzel az adásvételi szerződés letéti igazolásnak is minősül.

Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének a tényéről, az utolsó vételár-részlet bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul (legkésőbb 1 munkanapon belül) értesíti az eljáró ügyvédet.

Megállapodnak a felek abban is, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással a vevők is jogosultak igazolni az okiratszerkesztő ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén. Az okiratszerkesztő ügyvéd a vevők általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására 2 munkanapon belül.

A felek tudomással bírnak arról, hogy a letéteményes ügyvéd a vételár megfizetésének igazolására az alábbi igazolásokat fogadhatja el: bármely vételár-részletre nézve az eladó teljesítést elismerő, ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba, vagy közokiratba foglalt nyilatkozata, az utalással teljesített vételár-rész tekintetében az utalást teljesítő hitelező

eredeti, cégszerűen aláírt igazolása az utalási megbízás, az eladó jelen okiratban teljesítési helyként megjelölt számláján való teljesítésének megtörténtéről.

Alulírott okiratszerkesztő ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével kötelezettséget vállal arra, hogy a folyósítást követően a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz (vagy az E-Ing rendszeren keresztül) 2 munkanapon belül benyújtom.

A vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a hitel folyósítását követően 5 munkanapon belül igazolják a hitelnyújtó felé, 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.

A szerződő felek kijelentik, illetve az eladó külön is nyilatkozik arra vonatkozóan, - hogy miután az ingatlan vevők általi megvásárlása részben hitelből történik, amely hitel nyújtásának feltétele az OTP Jelzálogbank Zrt. és a Magyar Állam jelzálogjogának bejegyzése, - hogy a hitel folyósítása esetén jelen okirat aláírásával, előre hozzájárulnak ahhoz, hogy az OTP Jelzálogbank Zrt. javára a folyósított hitel valamint annak járulékaik erejéig jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom nyerjen bejegyzést az ingatlan-nyilvántartásba, továbbá a Magyar Állam javára a kölcsönszerződés megkötése időpontjában fennálló kölcsönösszeg 20 százaléka erejéig jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom nyerjen bejegyzést az ingatlan-nyilvántartásba.

A felek megállapodnak abban, hogy a hitel folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni, vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez az OTP Jelzálogbank Zrt. és a Magyar Állam írásban hozzájárul. Az OTP Jelzálogbank Zrt. és a Magyar Állam írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése, vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az ingatlan adás-vétele tárgyában létrejött szerződés jogszerűen felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy a hitelező által a vevőnek nyújtott hitelből folyósított vételár-részt a hitelező részére egyösszegben, a szerződés felbontására/megszüntetésére tekintettel, a hitelező írásbeli hozzájárulásának kiadásával egyidejűleg visszafizeti.

7./ A felek megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződés megszerkesztésével kapcsolatos költségeket, az ingatlan-nyilvántartási szolgáltatási díjakat, valamint az ingatlan átruházása során felmerülő visszerthes vagyónátruházási illetéket a vevők viselik.

8./ A felek jelen okirat megszerkesztésére (külön is a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 126-127. §-ában foglaltakra is) és a jogügylet kapcsán lefolytatandó ingatlan-nyilvántartási eljárásokra (különösen az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlan tulajdoni lapjába, előzményi iratokba való betekintésre, az iratokról történő fénymásolat kérésére és azok átvételére stb.), a jogvédelmi eljárásra és NAV B400E adatlapok benyújtására Dr. Horváth Andrea egyéni ügyvédnek adnak megbízást. Alulírott okiratszerkesztő ügyvéd a fenti megbízásokat elfogadom, jelen okiratot ezen nyilatkozatom céljából is ellenjegyzem.

9./ A felek jelen jogviszonyból eredő esetleges jogvitáik eldöntésére kikötik a Kaposvári Járásbíróság, illetve értékhatár esetén a Kaposvári Törvényszék kizárólagos illetékességét.

10./ A felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok, a jogügylet tárgya tekintetében tulajdonszerzési-tulajdonátruházási képességük, cselekvőképességük nem korlátozott.

11./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak.

12./ A Felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 138. §-a valamint 140. §. (3). bekezdése alapján kéri az illetékes Földhivatalt, hogy határozatait az eljáró ügyvéd mellett a felek részére is közvetlenül szíveskedjék megküldeni.

