

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Dobrai Erika** (születési neve: , születési helye és ideje: , anyja neve: ,  
személyi azonosítója: , adóazonosító jel: , lakcím: , szám alatti  
lakos) 1/2 arányú eladó, **Eladó1**

valamint

**Dobrai Krisztina** (születési neve: , születési helye és ideje: , anyja neve: ,  
személyi azonosítója: , adóazonosító jel: , lakcím: , sz. alatti  
lakos) 1/2 arányú eladó, **Eladó2**, ügyvéd által ellenjegyzett meghatalmazással képviseli: **Dobrai Erika** (születési neve: ,  
születési helye és ideje: , anyja neve: , személyi azonosítója: ,  
adóazonosító jel: , lakcím: , szám alatti lakos) meghatalmazott, a  
továbbiakban együttesen: **Eladók**

másrészről

(születési neve: , születési helye és ideje: , anyja neve: ,  
személyi azonosítója: , adóazonosító jel: , lakcím: ,  
sz. alatti lakos) 1/1 arányú vevő, a továbbiakban: **Vevő**  
között a mai, alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1./ Eladók kijelentik, hogy  $\frac{1}{2}$  -  $\frac{1}{2}$  **tulajdoni arányban** tulajdonukat képezi a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatalának ingatlan-nyilvántartása szerint a **Tiszaroff** belterület, **1191/27 hrsz.** alatt felvett, a tulajdoni lap I. részének 1. rovata szerint **kivett üdülőépület, udvar** megjelölésű, 448 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, amely természetben a H-5234 Tiszaroff, Kecsege utca 17. szám alatt található ingatlan; a továbbiakban: **Ingatlan**. Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy az Ingatlanra vonatkozóan a 2026. szeptember 9. napján lehívott tulajdonilap tanúsága szerint a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek. A tulajdonilap-másolaton elintézetlen széljegy nincs. Eladók kijelentik továbbá, hogy az Ingatlan per-, teher és igénymentes, azon más harmadik személynek semmiféle joga, követelése vagy várománya nem áll fenn, amiért Eladók szavatosságot vállalnak, Eladók szavatolják Vevő akadálymentes tulajdonszerzését. Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy tudomással bírnak arról, hogy az illetékes NAV illeték ügyosztálya az illeték alapjául a jelen szerződésben meghatározott vételártól eltérő értéket is megállapíthat, azonban ez nem ad alapot a vételár megemelésére vagy csökkentésére.

2./ Eladók kijelentik, hogy senkinek nem biztosítottak olyan jogot, mely Vevő tulajdonszerzését, vagy az Ingatlan birtokláshoz való jogát akadályozná.

Eladók szavatolnak, hogy a birtokbaadás időpontjában az ingatlanba senki semmilyen jogcímen bejelentve nem lesz, illetve az Ingatlant jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet székhelyként, telephelyként nem használja.

Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az Ingatlannak nincs ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, szavatol azért, hogy az Ingattalal rendelkezni kizárólag Eladók jogosultak.

Eladók szavatosságot vállalnak továbbá arra, hogy harmadik személynek az ingatlanon nem áll fenn (az ingatlan-nyilvántartáson kívül) olyan jogosultsága, amely a Vevőt az ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan Vevőnek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne.

Szerződő felek rögzítik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (továbbiakban: Hőtv.) alapján az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti Tiszaroff Község Önkormányzat Képviselő Testülete a helyi önazonosság védelmére vonatkozó, jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó 7/2026. (V.26.) számú önkormányzati rendeletet alkotott, amely az adásvételi szerződés aláírásának időpontjában hatályban van tartva. Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a fentiekben rögzített önkormányzati rendelet hatálya alá tartozik, amelyre a Hőtv. szerinti elővásárlási jog vonatkozik, melynek kapcsán az önkormányzati rendelet a helyi önazonosság védelme érdekében elővásárlási jogot alkalmaz. Az önkormányzati rendelet szerint a település közigazgatási területén lévő az 1. §-

Dobrai Erika Eladó1

Dobrai Krisztina Eladó2  
képviselet: Dobrai Erika meghatalmazott

ellenjegyzem,

Budapest, 2026. szeptember 9.  
dr. Somogyi Ádám ügyvéd KASZ: 36068523

Dr. Somogyi Ádám  
ügyvéd  
8124 Káloz, Szent István tér 14.  
Tel: 26/496-026  
Adószám: 54378628-1-27

CA 12. függelék 2. időpontja: 2026. 09. 14. A 840/2025. CVII. 31. sz. törv. módosítja a 2026. 09. 15. napján hatályba lépő új tv. a 11. sz. törv. 10. 14. i. e. határidőre fogva!  
Tiszaroff, 2026. 09. 14. Dr. Somogyi Ádám ügyvéd

ban meghatározott ingatlan mentességet nem élvező betelepülőnek történő eladása esetén a helyi önazonosságról szóló 2025. évi XLVIII. törvényben meghatározottak szerint elővásárlási jog illeti meg:

- a) Tiszaroff Községi Önkormányzatot,
- b) az ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosát,
- c) Tiszaroff településen ingatlantulajdonnal rendelkező személyt.

Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződést a felek aláírásától számított nyolc napon belül a jegyző részére meg kell küldeniük. A jegyző az adásvételi szerződést – kormányrendeletben meghatározottak szerint –

a) közvetlenül közli a 8. § (1) bekezdés a) és b) pontja szerinti elővásárlásra jogosultakkal, kivéve azokat a jogosultakat, akik lemondó nyilatkozatát a tulajdonos a szerződéshez mellékelte,

b) hirdetményi úton közli a 8. § (1) bekezdés c) pontja szerinti elővásárlásra jogosultakkal.

Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidővel tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő a közvetlen közlést vagy a szerződés közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

3./ Eladók az 1. pontban rögzített Ingatlant eladják, Vevő pedig **1/1 arányban** megvásárolja azt az általa megismert és megtekintett állapotban valamennyi törvényes és természetes tartozékaival együtt kölcsönösen megállapított vételár ellenében, adásvétel jogcímén, a jelen szerződésben szabályozottak szerint. Felek rögzítik továbbá, hogy a vételár az Ingatlan valós forgalmi értékét tükrözi, azt közösen, az Ingatlan jelenlegi állapotát figyelembe véve állapították meg, így a vételár az Ingatlan forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt a Felek kifejezetten értékarányosnak fogadják el. Felek jelen adásvételi szerződésnek értékaránytalanság jogcímén történő megtámadási jogát kizárják a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján.

4./ Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan vételárát megállapították. Az ingatlan teljes vételára **15.000.000,- Ft**, azaz **Tizenötmillió** forint. Szerződő felek rögzítik, hogy a vételárból Dobrai Erika eladót 7.500.000,- Ft, azaz Hétmillió-ötszázezer forint; Dobrai Krisztina eladót 7.500.000,- Ft, azaz Hétmillió-ötszázezer forint illet. A vételár az alábbiak szerint kerül megfizetésre:

- Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a teljes vételárát a helyi önazonosságról szóló 2025. évi XLVIII. törvény által meghatározott elővételi jog érvényesítésére vonatkozó eljárási rend lezárását követő 8 napon belül, annak eredményétől függően fizeti meg Dobrai Krisztina Eladó2 vezetett  
sz. bankszámlaszámára. Eladók kijelentik, hogy a fenti bankszámlaszámra történő teljesítést saját kezukhoz történő joghatályos teljesítésnek ismerik el. Mindezek alapján amennyiben a Vevőt megelőző jogosultsággal rendelkező elővételi joggal rendelkező elővásárlásra jogosult nem kíván élni elővételi jogával és az erre vonatkozó iratokat a Felek vagy az okiratszerkesztő ügyvéd az illetékes jegyzőtől kézhez kapja, ennek kézhezvételétől számított 8 napon belül megfizeti Eladók részére Vevő a teljes vételárát a fentiekben részletezettek szerint.

Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az Eladó2 fentiekben rögzített bankszámláján jóváírásra került.

5./ Eladók a tulajdonjogukat fenntartják, Vevő tulajdonjogának bejegyzése az Ingatlanra vonatkozóan a teljes vételár Eladók részére történt megfizetését követően lehetséges.

Eladók kötelezettséget vállálnak arra, hogy jelen szerződéssel egyidejűleg külön dokumentumban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, hogy a tulajdonjog az adásvétel tárgyát képező ingatlanra - **adásvétel jogcímén – Vevő javára 1/1 tulajdoni illetőségre** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, míg Eladók mindösszesen 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön a teljes vételár kifizetését követően.

Eladók, illetve Felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adják/ kérik, hogy az adásvétel tárgyát képező Tiszaroff belterület 1191/27 hrsz.-ú ingatlanra tulajdonjogfenntartáshoz kapcsolódó vevői jog (továbbiakban: Vevői jog) Vevő javára 1/1 tulajdoni illetőségre az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre kerüljön az okirat ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásától, azaz a Vevői jog bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig.

Felek kérik, hogy az eljáró illetékes Földhivatal / az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv (Inyvtv.) 48. § (1) bek. a) pontja alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyezze be a tulajdoni lapra a

Dobrai Erika Eladó1

Dobrai Krisztina Eladó2  
képviseli: Dobrai Erika meghatalmazott

ellenjegyzem,

Budapest, 2026. szeptember 9.  
dr. Somogyi Ádám ügyvéd KASZ: 36063523

2024. szeptember 14.  
2024.09.09  
2024.09.09

tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig. Ennek időtartama alatt Eladók a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatják.

Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy a tulajdonjog bejegyzéshez való hozzájárulásukat tartalmazó nyilatkozatukat (bejegyzési engedély) a szerződéskötéssel egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezik 5 (öt) eredeti példányban okiratszerkesztő dr. Somogyi Ádám ügyvédnél, azzal, hogy eljáró ügyvéd akkor jogosult és köteles felszabadítani az ügyvédi letétből és a Földhivatalba haladéktalanul, 2 munkanapon belül benyújtani, ha a teljes vételár Eladók fentiekben rögzített számláján jóváírásra került, vagy Eladók a teljes vételár átvételét írásban elismerték.

Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy a teljes vételár maradéktalan megfizetésének tényéről a teljes vételár jelen szerződésben írt bankszámlán történő jóváírását követően haladéktalanul (2 munkanapon belül) kötelesek e-mailen (az adam.somogyidr@gmail.com e-mail címre küldött e-mail-ben), vagy teljes bizonyító erejű magánokirat átadásával/megküldésével értesíteni az eljáró ügyvédet. Felek megállapodnak, hogy a teljes vételár kifizetését eredeti banki igazolással Vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a Vevő által átadott eredeti banki igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtására.

Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a teljes vételár az adásvételi szerződésben foglaltak szerint Eladók részére maradéktalanul megfizetésre került, úgy az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg.

6./ Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladók kötelesek a teljes vételár megfizetését követő 8 napon belül – Vevő által megismert műszaki állapotban, szerződő felek megállapodása szerinti berendezési és felszerelési tárgyakkal együtt, az Ingatlan kulcsainak egyidejű átadása mellett, ingóságaitól kiürítve – az Ingatlant Vevő birtokába bocsátani, amely időponttól kezdve Vevő viselik az Ingatlan költségeit és szedik a hasznait. Szerződő felek kijelentik, hogy az átadás-átvételtől és a mérőórák állásáról külön jegyzőkönyvet vesznek fel.

Eladók kijelentik, és aláírásukkal szavatolják, hogy az Ingatlant a birtokba adás időpontjában közüzemi díj, illetve egyéb tartozás nem terheli. Vevő a birtokbaadást követő 8 munkanapon belül köteles az Ingatlan közműveit saját nevére íratni, a közműszolgáltatókkal saját nevében szerződést kötni.

7./ Szerződő felek rögzítik, hogy 30 napot meghaladó késedelem esetén a késedelmet szenvedő Fél jogosult a szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal indoklás nélkül elállni a foglalóra vonatkozó szabályok alkalmazásával. Ebben az esetben az érdekmúlás külön igazolásának nincs helye.

8./ Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kijelentik, és úgy nyilatkozik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1. § (2) bek. b) pontja alapján energetikai tanúsítványt nem szükséges készíteni.

9./ Az Ingatlan tulajdon-átruházásával és az ügyvédi munkával kapcsolatos költségek – az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvényben (a továbbiakban: Itv.) foglaltak szerint –, **Vevőt** terhelik.

10./ Eladók kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan eladásából származó esetleges jövedelmük után adófizetési kötelezettség terhelheti.

11./ Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződés keretei között nem, vagy nem kellő részletességgel szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezése irányadók.

12./ Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, nyilatkozási és szerzési képességük korlátozva vagy akadályozva nincs; az Ingatlan elidegenítési és szerzési korlátozás alatt nem áll.

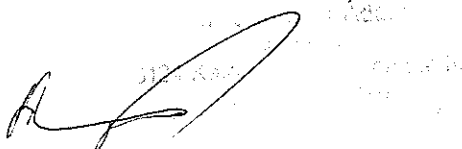
13./ Szerződő felek kijelentik, hogy az ügyvédi kiiktatást az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény rendelkezéseiről, az illetékekről, valamint a pénzügyi törvényekről szóló jogszabályokról megértették, tudomásul vették. Okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzügyi törvény és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai, illetve képviselőikben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek

Dobrai Erika Eladó1

Dobrai Erika Eladó2  
képviseli: Dobrai Erika meghatalmazott

ellenjegyzem,

Budapest, 2026. szeptember 9.  
dr. Somogyi Ádám ügyvéd KASZ: 36068523



adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomást szerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a felek és képviselője személyi adatait tartalmazó okmányait és adataikat kezelje. Felek adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

**14./ Szerződő felek jelen szerződés elkészítésére, annak ellenjegyzésére, a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges iratok földhivatali benyújtására, az illetékes hatóságok előtti képviseletre és az adóhatóság előtti eljárás lefolytatására meghatalmazást adnak dr. Somogyi Ádám ügyvéd (H-8124 Káloz, Szent István tér 14. szám, KASZ: 36068523) részére. Okiratszerkesztő ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 34. § (2) bekezdés alapján a meghatalmazást elfogadja. A megbízás hatálya a tulajdonjog bejegyzéséig tart azzal, hogy a megbízás hatálya nem terjed ki a földhivatali határozatok kézbesítésére. Szerződő felek kéri az eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatalt, hogy a határozatot, valamint egyéb iratokat közvetlenül számukra kézbesítse a 2016. évi CL. törvény alapján. Szerződő felek a jelen Szerződés aláírásával egyben megbízzák és meghatalmazzák dr. Somogyi Ádám ügyvédet arra is, hogy a Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400 számú, az Ingatlan vagyonszerzés esetén a vagyonszerző és értékesítő adatainak, illetve mentesség, kedvezmény bejelentésére szolgáló adatlapját képviseletükben kitöltse, aláírja, majd a földhivatali kérelemmel együtt benyújtsa, és ennek során az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény rendelkezései szerinti jogkörben képviselje őket. E meghatalmazás azonban nem terjed ki a NAV fizetési meghagyás átvételére. Szerződő Felek megbízzák továbbá, szükség esetén az Ákr., az Inyvt. Vhr. 126. és 127. § alapján a beadvány (mind az űrlap, mind a magánokirat) érdemi változást nem előidéző javítására és benyújtására.**

**Vevő jelen szerződés aláírásával egyúttal meghatalmazza dr. Somogyi Ádám ügyvédet (H-8124 Káloz, Szent István tér 14. szám, KASZ: 36068523), hogy a jelen szerződéssel összefüggő ingatlan-nyilvántartási eljárásban kézbesítési meghatalmazottjaként is eljárjon, amely fenti kézbesítési meghatalmazást a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd az okirat aláírásával teljes terjedelmében elfogad. A kézbesítési meghatalmazottként is eljáró ügyvéd ekként jogosult és köteles a fent meghatározott ingatlan-nyilvántartási eljárásban született hatósági döntések és egyéb iratok átvételére, valamint azoknak Vevő részére történő továbbítására.**

Szerződő felek jelen - 8 példányban készült - szerződés mind a 4 oldalát, annak közös elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag, sajátkezüleg aláírták.

Budapest, 2026. szeptember 9.

\_\_\_\_\_  
Dobrai Erika  
Eladó1

\_\_\_\_\_  
Dobrai Krisztina  
Eladó2  
képviseli: Dobrai Erika  
meghatalmazott

Ellenjegyzem,  
Dr. Somogyi Ádám ügyvéd, KASZ: 36068523  
H-8124 Káloz, Szent István tér 14.  
Budapest, 2026. szeptember 9.

\_\_\_\_\_  
Dr. Somogyi Ádám  
ügyvéd  
H-8124 Káloz, Szent István tér 14.  
Tel: 2294 01028  
E-mail: somogyi.adam@szk.hu

Dobrai Erika Eladó1

Dobrai Krisztina Eladó2  
képviseli: Dobrai Erika meghatalmazott

ellenjegyzem,

Budapest, 2026. szeptember 9.  
dr. Somogyi Ádám ügyvéd KASZ: 36068523