

89./2026.

- 1 -

Dr. SOÓS PÉTER
5350 Tiszafüred, Arany J. út 4.
Adószám: 74090718-1-36
PF: 42. Tel.: (59) 352-155
KASZ: 36068571

Adásvételi szerződés,

amely létrejött egyrészről

Tóser Sándor szül.: () , személyi azonosító jele: () , an.: ()
lakos és Pincze Gábor szül.: () , személyi azonosító jele: () , an.: ()
adóazonosító jele: () , adóazonosító jele: () , sz. alatti lakos, mint eladók,

másrészről

szül.: () , an.: ()
államnév: () , és ()
szül.: () , an.: ()
államnév: () , utlevelezési szám: () , mindketten
alatti lakosok, akiknek nevében a csatolt
meghatalmazással szül.: () , személyi azonosító jele: ()
an.: () , sz. alatti lakos jár el, mint vevők

között az alábbi helyen és napon a következő feltételekkel:

1. Az eladók eladják, a vevők, -az általuk, ismert, megtekintet állapotában-, megveszik az eladóknak 1/1-2-ed arányú tulajdonát képező

- a) Tiszaroff belterület **382-es hrsz.** alatt felvett, 2624 m2 területű, kivett/lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű, természetben 5234 Tiszaroff, Temesvári út 14.sz. alatti ingatlanukat a kölcsönösen kialakított 13.000.000 Ft, azaz Tizenhárommillió Forint vételárért,

továbbá

- b) a Tiszaroff belterület **384-es hrsz.** alatt felvett, 1157 m2 területű, kivett/lakóház, udvar megjelölésű, -de azon a valóságban épület már nem áll-, természetben 5234 Tiszaroff, Rákóczi út 1.sz. alatti ingatlanukat a kölcsönösen kialakított **2.000.000 Ft**, azaz Kettőmillió Forint vételárért,

és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják az eladó ahhoz, hogy a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésre kerüljön a vevők javára 1/2-1/2-ed tulajdoni arányban.

A szerződő felek kölcsönösen összesen **15.000.000 Ft**, azaz Tizenötmillió Forint egybefoglalt vételárban állapodtak meg, és rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok egymással közvetlenül szomszédosak, és a vevők azokat együttesen, egymással elválaszthatatlan gazdasági és funkcionális egységként kívánják birtokba venni és hasznosítani.

Vevők kifejezett nyilatkozata szerint mindkét ingatlant, - mint más dologgal együtt oszthatatlan szolgáltatásként (dologösszességként)-, vásárolják meg az eladóktól, a két ingatlan megvásárlása kizárólag együttesen áll érdekükben, az egyik ingatlan adásvétele a másik nélkül a részükről meghiúsulna. Az eladók a fenti indokokra tekintettel az ingatlanokat kizárólag együttesen hajlandók értékesíteni.

2. Vevők az 1-es pontban leírt ingatlanok teljes vételárából **1.500.000 Ft-ot foglalo** jogcímén megfizettek az eladóknak átutalás formájában dr. Soós Péter ügyvéden keresztül az alábbiak szerint:

Tóser Sándor részére 750.000 Ft került átutalásra az MBH banknál vezetett () sz. számlára,
míg Pincze Gábor részére szintén 750.000 Ft a K&H banknál vezetett () sz. számlára.

A fennmaradó **13.500.000 Ft-ot** a vevők e szerződés aláírásától számított előreláthatólag 40 napon belül fizetik meg szintén átutalás formájában az eljáró ügyvéd közreműködésével az alábbi feltételek teljesülése esetén:

A felek nyilatkoznak a Helyi önkormányzatok és területek 2025. évi XLVIII. törvényével (továbbiakban: Helyi önkormányzatok és területek 2025. évi XLVIII. törvényével) kapcsolatosan, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet **hatályban van**, Tiszaroff Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2026. (V. 26.) sz. önkormányzati rendelete. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy e rendelet értelmében e szerződést az illetékes Önkormányzathoz el kell juttatni jóváhagyás végett. Abban az esetben, ha elővásárlási jogosult jelentkezik, úgy a már kifizetett foglalo előlegként visszajár a vevőknek. Amennyiben azonban e szerződést az Önkormányzat jóváhagyja, azaz elővásárlási jogosult ezen dologösszességre nem jelentkezik, a jóváhagyás kézhezvételétől számított 10 napon belül kerül kifizetésre a fennmaradó vételárrész az eladók részére.

Az eladók a vételár megfizetésének itt leírt módjával és határidejével egyetértenek és azt elfogadják. A felek kijelentik, hogy ismerik a foglaloval kapcsolatos következő legfontosabb szabályokat:

Készítette és ellenjegyezte:

dr. Soós Péter 5350 Tiszafüred Arany J. út 4. KASZ: 36068571

fax:(59)352-155, Mobil:06-(20)9732-012

e-mail:soospeter55@gmail.com

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 meghiúsulásáért 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 kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken. A túlzott mértékű foglaló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti.

3. A vevők az ingatlanok birtokába a teljes vételár kifizetését követő 30 napon belül lépnek, amely időpontig az eladók a házasingatlan ingóságaitól kiürítik, és azt beköltözhető állapotban adják a vevők birtokába az ingatlan kulcsaival együtt. A vevők a birtokba lépés napjától viselik az ingatlan közterheit.
4. Eladók a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. 32. § és 35. § (1) bekezdés g.) pontja alapján vevők javára a **tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a földhivatali benyújtásától számított 6 hónapos időtartamra - bejegyzésre kerüljön 1/2-1/2-ed tulajdoni arányban.** A felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy az eladók a tulajdonjogot a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartják. Az eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezték a vevők javára szóló tulajdonjog bejegyzési engedélyt 3 eredeti példányban. A jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd a szerződés aláírásával tanúsítja azt, hogy az adásvételi szerződéssel megegyező tartalmú ügyvédi letéti szerződés megkötése megtörtént, a nyilatkozatokat letétbe vette, és ezzel az adásvételi szerződés letéti szerződésnek is minősül. E bejegyzési engedélyben az eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevők javára 1/2-1/2-ed tulajdoni arányban a tulajdonjog adásvételi jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba az eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett mindkét ingatlan vonatkozásában. Az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy amint részükre a teljes vételár maradéktalanul megfizetésre kerül, úgy az arról szóló írásbeli igazolást a számlájukra történő megérkezést követő 3 munkanapon belül az okiratot szerkesztő ügyvéd soospeter55@gmail.com e-mail címére eljuttatják. A felek rögzítik, hogy az eladói értesítés bármely okból való elmaradása esetén a vevők is jogosultak igazolni a vételár megfizetését (pl. banki igazolással) a tulajdonjog bejegyzési engedély földhivatali benyújthatóságához, és a letéteményes ügyvéd a letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedélyt a vételár megfizetésének bármelyik fél általi igazolását követő legkésőbb 2 munkanapon belül köteles benyújtani az illetékes földhivatalhoz. Bármelyik fél elállása esetén a letétkezelő ügyvéd az eladó által letétbe helyezett bejegyzési engedély összes, eredeti példányát az eladó részére köteles visszaadni.
5. Az eladók szavatolnak az ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért azzal, hogy a Tiszaroff 384-es hrsz. alatti ingatlan 22 kV-os közcélú légvezetékre a vázrajzon megjelölt 8 m² területre az OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZRT javára vezetékJog került bejegyzésre, mely a tulajdonosváltást követően is érintetlenül marad. Szavatosságot vállalnak az eladók azért is, hogy a vevők tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének semmilyen akadálya nincsen, az ingatlanok vonatkozásában adó-, illetve egyéb köztartozás, közműtartozás nem áll fenn. Az eladók kijelentik, hogy nem folyik olyan hatósági, bírósági eljárás sem, amely a vevők tulajdonszerzését akadályozhatná. Az eladók nyilatkoznak, hogy az ingatlanok kizárólagos tulajdonukat képezik, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos nincs az ingatlanok vonatkozásában. Az eladók kijelentik, hogy az ingatlanoknak sem látható, sem olyan rejtett hibája nem ismert, amely a rendeltetésszerű használatot akadályozná, vagy korlátozná, vagy egyébként az ingatlanok értékét csökkentené. Nyilatkoznak továbbá, hogy az ingatlanokon harmadik személynek nem áll fenn érvényes bérleti, használati, vagy bármilyen más olyan joga ingatlan-nyilvántartáson kívül sem (pl.: elővásárlási, visszavásárlási és vételi jog), amely a tulajdonjog megszerzését, illetve az ingatlanok vevők általi használatát akadályozza, vagy korlátozza. Az eladók kijelentik és szavatolnak azért, hogy a jelen szerződésnek az eladók általi aláírása és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet, vagy végzést, amelyben az eladók félként szerepelnek, vagy amely az ingatlanokra kötelező rendelkezést tartalmaz, és nincs olyan követelés, kereseti kérelem, peres, vagy nem peres eljárás, ami az eladók ellen az ingatlanokra vonatkozóan folyamatban, vagy függőben lenne, vagy aminek a bekövetkezése fenyegetne, és a jelen szerződéssel szándékolt tranzakciót érintené, vagy negatív módon befolyásolná az ingatlanok, vagy azok jelen szerződésben meghatározott jogi helyzetét. Az eladók a házasingatlanért, - a vevők által ismert, megtekintett állapotában-kellékszavatosságot vállalnak. A felek kijelentik, hogy az ingatlanok tulajdoni lapját és azok tartalmát megtekintették és megismerték. Vevők kijelentik, hogy a szerződés teljesítése, valamint céljai megvalósítása vonatkozásában az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat megfelelőnek és alkalmasnak találták. Vevők elismerik, hogy az eladók az ingatlanokkal, valamint az adásvétellel, az adásvételi szerződés teljesítésével összefüggő szükséges teljes körű tájékoztatást számukra előzetesen megadták. Vevők kijelentik, hogy az ingatlanokat jelen szerződés megkötése előtt megtekintették, a hibákat és a hiányosságokat feltárták, az ingatlanok természetbeni állapotát, műszaki adottságait megismerték.
6. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy a 40/2017.(XII.4.) NGM. rendelet rendelkezései alapján villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzése kötelező a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén tulajdonosváltáskor/bérbeadáskor, kivételt képez ez alól, ha fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és 30mA-nél nem nagyobb érzékenyséű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.

Készítette és ellenjegyezte:
dr. Soós Péter 5350 Tiszafüred Arany J. út 4. KASZ: 36068571
☎/fax:(59)352-155, Mobil:06-(20)9732-012
e-mail:soospeter55@gmail.com

DR. SOÓS PÉTER
Ügyvéd
5350 Tiszafüred, Arany J. út 4.
Adószám: 74039748-1-36
PE-12. Tel.: (59) 352-155
KASZ: 36068571

Dr. SCOS PETER
 ügyvéd
 3360 Tiszafüred, Arany J. út 4.
 Adószám: 74090718-1-36
 Tel.: (59) 352-155
 KASZ: 36068571

