

Záradék:

A hirdetmény kifüggesztése megtörtént.

Kifüggesztés napja: 2026. 02. 13.

Közlés első napja: 2026. 02. 14.

Közlés utolsó napja: 2026. 03. 16.

Levétel napja: 2026. 03. 17.

Adásvételi szerződés

Detk,

aláírás

Amely létrejött egyrészről

1. **Verebély-Parázsó Andrea** sz. Verebély Andrea (an:

) 2336 Dunavarsány, Vörösmarty Mihály utca 61. szám alatti lakos és az

által meghatalmazással képviselt

2. **Verebély Éva** sz. Verebély Éva (an: ; szül:

) 3275 Detk, Árnyas utca 6. szám alatti lakos, a továbbiakban mindketten, mint **eladók**

másrészről

1. **Özse Erik** sz. Özse Erik (an: ; szül:

) 3275 Detk, Mátyás körút 25. szám alatti lakos és felesége,

2. **Özséné Kozma Dominika** sz. Kozma Dominika (an: ; szül:

) 3213 Atkár, Ady Endre út 14. szám alatti lakos, a továbbiakban

mindketten, mint **vevők** között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1.)

1.1. Az eladók az ingatlan egészhez viszonyított 1/2 - 1/2 arányú közös tulajdonosai a **Detk, belterület 605 hrsz.** alatt felvett és természetben 3275 Detk, Árnyas utca 6. szám alatti 1475 m² nagyságú „kivett/lakóház, udvar” megjelölésű tehermentes ingatlanak.

1.2. Az ingatlanon egy 98 m² alapterületű laképület áll, egy 9 m²-es garázs és egy 12 m²-es fészer.

2.)

Az eladók az ingatlan 1/2 - 1/2 arányú tulajdonjogát e szerződésben foglalt feltételekkel - a vételár teljes kifizetéséig terjedő tulajdonjog fenntartásával - együttesen a vevőkre ruházzák, akik ezt az általuk megismert és megtekintett állapotban, egymás közötti 1/2 - 1/2 arányban megveszik. Verebély-Parázsó Andrea eladó 1/2 hányadát 1/2 arányban Özse Erik vevő vásárolja meg; míg Verebély Éva eladó 1/2 hányadát 1/2 arányban Özséné Kozma Dominika vevő.

3.)

A felek az ingatlan forgalmi értékével azonos vételárát **17.000.000,- Ft**-ban, azaz tizenhétmillió forintban határozzák meg, amely az eladókat a tulajdoni hányadaik szerinti azonos mértékben illeti meg.

3.1. A vételárból a vevők e szerződés megkötésével egyidejűleg átadnak Verebély-Parázsó Andrea eladó részére **2.000.000,- Ft**, azaz kétfélmillió forint foglalt, melynek átvételét az eladó - külön elismervény nélkül - ezen okirat aláírásával elismeri.

A foglalt összege a szerződés teljesülése esetén Verebély-Parázsó Andrea eladó részére járó vételárba beszámít; míg ellenkező esetben a szerződés meghiúsulásért felelős személy az adott foglalt elveszíti (vevők), illetve a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni (érintett eladó).

3.2.) A vételárból fennmaradó 15.000.000,- Ft, azaz tizenötmillió forintot a vevők kötelesek legkésőbb e szerződés megkötés követő két banki napon átutalni ez eladók alábbi fizetési számlájára:

- Verebély Éva MBII Banknál vezetett

számlájára **8.500.000,- Ft**-ot, azaz

nyolcmillió-ötszáz ezer forintot; míg

- Verebély-Parázsó Andrea Erste Banknál vezetett

számlájára - a foglalt

összegét meghaladó - **6.500.000,- Ft**-ot, azaz hatmillió-ötszáz ezer forintot.

Az utalások teljesítésének napja az a nap, amikor az adott összeg a megjelölt fizetési számlán jóváírásra kerül. A fizetés e módjait az eladók a vételár kifizetése teljesítéseként fogadják el.

4.)

A vevők a fizetésre megállapított fenti határidő elmulasztása miatt késedelmi kamat megfizetésére is kötelesek. Amennyiben azonban a vevők fizetési késedelme a 3.2.) pont szerinti véghatáridőtől számítva meghaladná a harminc napot, az eladók jogosultak arra is, hogy e szigorú teljesítési határidő túllépése miatt, érdekmúlásuk bizonyítása nélkül a vevőkhöz írásban intézett közös nyilatkozatukkal a szerződéstől **elálljanak** vagy tőlük póthatáridő biztosításával **teljesítést kérjenek**. Az eladók ilyen elállás esetén az érintett eladó a foglalt megtarthatja.

5.)

Az eladók az ingatlan átruházás teher-, per- és igénymentességéért szavatosságot vállalnak és kijelentik, hogy - a 18. pontban megjelölt elővásárlásra jogosultai kivéve - harmadik személynek azon nem áll fenn olyan joga, amely a vevők tulajdonjog- és birtokszerzését akadályozná, vagy azt korlátozná.

6.) Az eladók a tulajdonjogukat a vételár kiegyenlítésig fenntartják, ezért a felek ezen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vételár kifizetéséig - de legfeljebb e szerződés keltét követő egy hónapig - terjedő határozott időre a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a vevők javára az ingatlanra bejegyzésre kerüljön akként, hogy e jog Verebély-Parázsó Andrea eladó 1/2 hányadára 1/2 arányban Özse Erik vevő javára, míg Verebély Éva eladó 1/2 hányadára 1/2 arányban Özsené Kozma Dominika vevő javára kerüljön. A felek tudnak arról, hogy a tulajdonjog megszerzésekor a vevők tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ranghelyén jegyzik be az ingatlan-nyilvántartásba.

7.) Az eladók már e szerződés aláírásával egyidejűleg, de külön okiratként 5 eredeti példányban aláírják és az eljáró ügyvédnél letétbe helyezik a tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatukat is, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják az 1/2 - 1/2 arányú közös (együttesen 1/1 arányú) tulajdonjoguk törléséhez és a vevők 1/2-1/2 arányú közös tulajdonjogának adásvétel jogcímen való bejegyzéséhez azzal, hogy a vevők ilyen tulajdonszerzése a 2.) pont szerinti. E nyilatkozat minden eredeti példánya azonban az okiratot szerkesztő ügyvédnél okirati letétben marad, melyet köteles haladéktalanul benyújtani a földhivatalhoz, amennyiben az eladók írásban visszaigazolják a vételár teljes kifizetését az okiratszerkesztő ügyvéd magyar@ugyvedatarsulas.hu email címére; vagy ennek hiányában ezt helyettük bármelyik vevő - a pénzügyi utalásokról kiállított okiratokkal - igazolja. A vevők már e szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy - a tulajdonjoguk bejegyzésével egyidejűleg - a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői joguk is törlésre kerüljön.

8.) Amennyiben a vételár kifizetése e szerződés földhivatali benyújtása előtt megtörténik, a felek már ezen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a nevükben eljáró okiratszerkesztő ügyvéd mégse a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését, hanem - e szerződés és a tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat egyidejű benyújtásával - már közvetlenül a vevők 1/2 - 1/2 arányú tehermentes tulajdonjoga bejegyzését kérje.

9.) Az eladók ezen okirat aláírásával kötelezik magukat arra, hogy az esetleges késedelmes fizetésből eredő kamat-követelésüket vagy más igényüket nem számítják be a vételár-hátralékba, hanem ezt - a tulajdonosi nyilatkozat e szerződésben szabályozott földhivatali benyújtását követően - legfeljebb külön igényként érvényesítik.

10.) A vételár teljes kifizetése esetén az eladók az ingatlant kötelesek a benne lévő ingóságoktól kiürített, üres állapotban legkésőbb 2026. május 31. napjáig a vevők birtokába adni annak alkotórészeivel és rendeltetésszerű használatot biztosító törvényes tartozékaival együtt. E határidő elmulasztása esetén az eladók napi 10.000,- Ft késedelmi kötbér egyetemleges megfizetésre kötelesek, A birtokbaadás napján a felek közösen leolvassák és írásban rögzítik az ingatlan mérőóráit, melyek alapján a vevők legkésőbb 15 napon belül kötelesek a közüzemi szolgáltatók felé új fogyasztóként bejelentkezni. Az átvétel napjától a vevők szedik az ingatlan hasznait és viselik az azzal járó terheket és a kárvessélyt. Az eladók kötelesek vállalkozni arra, hogy az ingatlan fűtési-, elektromos-, továbbá víz és csatorna hálózatai rendeltetés-szerűen működnek, illetve azok megfelelnek az épület korának. A vevőknek tudomása van arról, hogy az ingatlan tulajdonszerzését - annak helyi adózása miatt - a polgármesteri hivatal részére nekik kell majd külön adóbevallásban bejelenteni.

11.) A felek rögzítik, hogy a vételárat az ingatlan vevők által ismert tulajdonságai és műszaki állapota alapján határozták meg és azt értékarányosnak tekintik, így kölcsönösen lemondanak e szerződés feltűnő értékaránytalanság jogcímen való megtámadási jogukról.

12.) A vevők e szerződés aláírásával elismerik, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet alapján az eladóktól átvették a lakóház HET-1038-667számú hiteles energetikai tanúsítványát.

13.) A felek tudnak arról, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet alapján tulajdonosváltáskor el kell végezni a lakás villamos berendezésén a felülvizsgálatot, ami már a vevők feladata és költsége.

14.)

A szerződő felek magyar állampolgárok, akiknek minden adata és honossága - a Pmt. szerinti azonosítást követően - a személyi igazolványaik szerint került rögzítésre, melyeket az okiratszerkesztő ügyvéd kizárólag a szerződéshez kapcsolódó megbízás és a törvényi kötelezettsége teljesítése érdekében kezel. A felek kijelentik, hogy a saját nevükben járnak el és nem kiemelt közszereplők, illetve ezek közeli hozzátartozói vagy ezekkel közeli kapcsolatban álló személyek.

15.)

Az eladóknak tudomása van arról, hogy a 2011. évben megszerzett ingatlan-hányadaik értékesítéséből eredően őket személyi jövedelemadó bevallási kötelezettség nem terheli.

16.)

A szerződés megkötésével kapcsolatos költségek közül az energetikai tanúsítvány beszerzésének és a tulajdoni lap kiváltásának költsége az eladókat terheli; míg, a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjakat; a visszerthes vagyónáruházási illetéket és az ügyvédi munkadíjat a vevők viselik.

17.)

A felek megbízzák a jelen adásvételi szerződés elkészítésével Dr. Magyar Attila ügyvédet és közösen meghatalmazzák, hogy a földhivatali eljárásban - a vevők tulajdonjogának bejegyzéséig terjedő hatállyal - őket képviselje, aki ezt az okirat ellenjegyzésével elfogadja.

A meghatalmazás hatálya így vonatkozik különösen a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére, illetve - a teljes vételár a szerződés szerinti kifizetését követően - ennek és az eladók 1.) pont szerinti tulajdonjoga törlésére és a vevők 1/2 - 1/2 arányú tulajdonjoga bejegyzésére.

A meghatalmazás hatálya azonban már nem terjed ki a szerződő feleknek saját jogon kézbesítendő földhivatali határozatok átvételére, melyek kézbesítését valamennyi fél saját lakcímére kéri.

A meghatalmazás kiterjed arra is, hogy a meghatalmazott a B400 jelű adatlapot a vevők nevében kitöltse és azt nevében a NAV részére benyújtsa.

18.)

Az okiratszerkesztő ügyvéd - az önkormányzati rendeletnek a Nemzeti Jogszabálytár önkormányzati rendeletei között közzétett teljes szövegének átadásával - tájékoztatja a vevőket arról, hogy Detk Község Önkormányzata Képviselő-testülete 13/2025. (XII.22.) számon megalkotta a helyi önkormányzatok védelméről szóló önkormányzati rendeletét, ami alapján az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg. Az eladók a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák Dr. Magyar Attila ügyvédet, hogy nevükben az elővásárlásra jogosultat hívja fel a joga gyakorlására.

A felek a 8 eredeti példányban készült szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag aláírták azzal, hogy az abban foglaltakat ügyvédi megbízásként, a 7.) pontjában írtakat pedig letéti szerződésként is elfogadják. Az itt nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései megfelelően irányadóak.

Gyöngyös, 2026. február 11. napja

Verebély-Parázsó Andrea

eladók

Verebély Éva

képv: Verebély-Parázsó Andrea

Özse Erik

vevők

Özséné Kozma Dominika

A fenti okiratot 2026. február 11. napján készítettem, azt a felek aláírást követően 36064831 kamarai azonosító számon bejegyzett ügyvédként Gyöngyösön „ellenjegyzem”